Wiener Stadt-Bibliothek.
57354 A

JFE
LGX
PKB

Google

Als Doublette von A 37945 ausgeschieden.

JFE
LGX
PKb

DGZ. 11.7.5

Digitized by Google

SCHRIFTEN
DER
ÖSTERR. GESELLSCHAFT FÜR ARBEITERSCHUTZ.
IV. HEFT.

BAUTEN
AUF FREMDEM GRUND.

EIN BEITRAG

ZUR WÜRDIGUNG DES ERBBAURECHTES.

VON

DR. KARL GRÜNBERG,
PROFESSOR AN DER UNIVERSITÄT WIEN.

WIEN.
FRANZ DEUTICKE.
1903.

Digitized by Google

D. N. 87029

Verlags-Nr. 902.

WIENER STADTBIBLIOTHEK

Druck von Rudolf M. Rohrer in Brünn.

Digitized by Google

Vorwort.

Die nachfolgende Studie bietet die stark erweiterte Wiedergabe eines von mir am 12. Dezember 1902 in der „Österreichischen Gesellschaft für Arbeiterschutz“ gehaltenen Vortrages, der einen Zyklus von Vorträgen über die Wohnungsfrage eröffnete.

Sie beschäftigt sich mit dem Erbbaurechte.

Dieses Institut hat, seitdem es durch das bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich neuerdings in das deutsche Rechtsleben eingeführt worden ist, auf juristischer Seite sehr wenig Beachtung gefunden. Dagegen bildet es fortgesetzt den Gegenstand lebhaftester Erörterung durch Wohnungs- und Sozialpolitiker. Von nicht wenigen unter denselben wird es als Mittel zu bester Lösung der Wohnungsfrage überhaupt und der Arbeiterwohnungsfrage insbesondere angepriesen. Andere wieder bestreiten ihm nicht bloß die Eignung, die Wohnungsnot auch nur zu lindern, sondern weisen vielmehr auf die Gefahr einer Verschlimmerung der letzteren in seinem Gefolge hin. An ausreichenden praktischen Erfahrungen zur Rechtfertigung ihrer Auffassungen fehlt es jedoch vorläufig ebensowohl den Gegnern des Erbbaurechtes wie seinen Freunden. Diese und jene begnügen sich daher mit logischen Ableitungen aus dem Wesen der Rechtsform und ihrer Stellung in unserem Rechts- und Wirtschaftssystem und ergänzen dieselben durch die Berufung auf die Erfahrungen, die man in England mit dem ähnlichen Lease-System gemacht hat.

Das Institut der Bauten auf fremdem Grund ist aber auch Österreich nicht fremd geblieben und hier zu eigentümlicher Ausbildung gelangt. Dieselbe ist deshalb besonders interessant, weil sie neue Gesichtspunkte zur Würdigung der durch das Erbbaurecht geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten und damit auch seiner Bedeutung für das Wohnungsproblem eröffnet. Die betreffenden Tat-

Digitized by Google

sachen sind mir selbst ziemlich überraschend gekommen, da ich trotz juristischer Bedenken anfänglich zu einer günstigen Beurteilung des Erbbaurechtes hinneigte. Um so genauer glaubte ich sie demnach erheben und nach allen Seiten hin klarstellen zu sollen.

Das wäre mir kaum gelungen, wenn meine Untersuchung nicht die freundlichste Unterstützung Vieler gefunden hätte. Ihnen allen sage ich auch an dieser Stelle herzlichsten Dank.

Wien, im Februar 1903.

Karl Grünberg.

Inhaltsübersicht.

	Seite
Vorwort	III
I. Einleitung und Begrenzung des Untersuchungsgebietes	1
II. Das Erbbaurecht im bürgerlichen Gesetzbuche für das deutsche Reich; die Hoffnungen, die auf seine Einführung gesetzt werden; Bestrebungen nach seiner Rezeption auch in Österreich	6
III. Stand der österreichischen Gesetzgebung	9
Genesis des Institutes der Bauten auf Pachtgrund	12
Verbreitung desselben in Österreich und Ungarn	15
Die Struktur der Pachtverträge	21
Handhabung der Vertragsbestimmungen durch die Grundeigentümer	24
Die Bauten auf fremdem Grunde im Rechtsverkehre	30
Zusammenfassendes Urteil über das Superädifikatwesen und seine wirtschaftliche Bedeutung	40
IV. Betrachtungen über das Erbbaurecht und die Art seiner Regelung im bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich	48
Betrachtungen über die mögliche und wahrscheinliche Funktionierung des Erbbaurechtes im Leben	56
Bedeutung seiner Ausgestaltung durch zwingende Rechtsvorschriften	70
V. Schlußbetrachtungen	71
Anhang. Vertragsformularien bezw. Verträge:	
1. des Stiftes Klosterneuburg	74
2. der Gemeinde Floridsdorf	75
3. des Stiftes Schotten	76
4. der Gemeinde Wien	76
5. der Donauregulierungskommission	80
6. des Stiftes Tepl	83
7. der Kaiser Ferdinands-Nordbahn	86
8. der Südbahn	88
9. der Inspektion des k. k. Praters	89
10. der Allgemeinen österr. Baugesellschaft	89
11. der Wiener Baugesellschaft	91
12. Superädifikatverhältnisse im Gerichtssprengel Hainfeld	91
13. Akten betreffend die Dunkhütten im Wienerwalde	92
14. Superädifikatsverhältnisse im Gerichtssprengel Gföhl	94
15. Kaufvertrag	95

Digitized by Google

I.

Zu den ernstesten Problemen, vor die uns die neuere Zeit gestellt hat, gehört unstreitig die Wohnungsfrage. Sie ist eine Folgeerscheinung der im XIX. Jahrhundert konstant ansteigenden Bevölkerungsbewegung, der fortschreitenden Industrialisierung unserer Volkswirtschaft, die hinwiederum ohne die Freizügigkeit nicht denkbar ist, und in Verbindung mit all dem des im Vergleich zu früheren Jahrhunderten unerhörten Wachstums der Städte. Ergibt sich schon hieraus, daß die Wohnungsfrage keineswegs auf die Städte allein beschränkt ist, so heischt sie doch gerade in diesen dringlichst Antwort und mit um so größerer Heftigkeit, je rascher und intensiver die städtische Entwicklung im einzelnen Falle sich vollzogen hat. Sie äußert sich einerseits darin, daß im allgemeinen eine immer größere Quote des Einkommens durch die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses absorbiert wird, in der zunehmenden Teuerheit der Wohnungen (sowie auch der Werkstätten und Läden von Handwerkern und Kleinhändlern); anderseits aber in der Unmöglichkeit menschenwürdiger Behausung der breiten Bevölkerungsschichten, vor allem der Arbeiterbevölkerung, mitunter sogar in der Unmöglichkeit, diese überhaupt zu behausen.

Sieht man näher zu, so findet man, daß wenigstens bei uns in Mitteleuropa dieser zweite Komplex von Erscheinungen, die man insgemein unter der Etikette „Arbeiterwohnungsfrage“ zusammenzufassen pflegt, nichts anderes ist denn eine Reflexwirkung jener stetig wirkenden Tendenz zur Steigerung der Wohnungs-, (Werkstatt- und Laden-)miete. Denn diese muß — bei gegebenem Einkommen und um so rascher, je kleiner dieses ist — schließlich mit der Erschöpfung der Kaufkraft auch eine Einschränkung der Mieter in der Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses herbeiführen. Sie wirkt also notwendig in der Richtung einer intensiveren Ausnützung der Wohnungsräume, d. h. — unmittelbar und mittelbar — ihrer Einschränkung. Sie drängt große Bevölkerungsteile in gesundheitlich

Digitized by Google

mangelhafte Wohnungen, weil sie die Preise für bessere nicht länger zu erschwingen vermögen. Sie zeitigt die Zimmervermietung und das Schlafstellenwesen: Mittel, mit deren Hilfe Mieter, die mit Rücksicht auf die Beschaffenheit des Wohnungsangebotes eine für ihre Verhältnisse zu teuere Wohnung zu nehmen gezwungen sind, einen Teil der ihnen unerträglichen Last auf fremde Schultern abzuwälzen bestrebt sind. Sie führt demnach zur Überfüllung meist auch ohnehin mangelhafter Wohnungen und vermehrt so deren Mangelhaftigkeit. Sie erhält die wenig zahlungsfähigen Bevölkerungsschichten in steter Bewegung, in fortwährendem Wohnungswechsel und raubt ihnen, abgesehen von der wirtschaftlichen Schädigung durch diesen, das Gefühl der Bodenständigkeit.

Diese ungesunden Wohnungsverhältnisse bestehen so wie anderwärts auch bei uns. Hier wie dort bergen sie die gleichen gesundheitlichen, sittlichen und wirtschaftlichen Gefahren nicht nur für die unmittelbar Betroffenen, sondern mittelbar auch für das Volksganze. Hier wie dort bedrohen sie mit körperlichem Verderb sowie mit geistiger und gemütlicher Verkümmerung auch die künftigen Generationen und nicht bloß die gegenwärtigen.[1])

Darüber kann kaum Meinungsverschiedenheit bestehen. Wie aber Abhilfe schaffen?

Bei der Prüfung dieser Frage läßt man sich gewöhnlich[2]) von der Vorstellung beherrschen: die wirksamste, wenngleich nicht einzige Ursache der Wohnungsteuerung und der durch sie gezeitigten Mißstände sei der Monopolcharakter des städtischen Wohnungsbodens. Kraft ihrer Monopolstellung falle nämlich den Grundeigen-

[1]) Vgl. hauptsächlich von Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse (im „Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik", VII. Bd., S. 214—277) und: Wohnungsverhältnisse in österreichischen Städten insbesondere in Wien (S. A. aus „Soziale Verwaltung in Österreich am Ende des XIX. Jahrhunderts), Wien 1900; ferner Lindemann, Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest (im 98. Bde. der „Schriften des Vereins für Sozialpolitik", S. 369—392); Rauchberg, Die Bevölkerung Österreichs auf Grund der Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1890, Wien 1895; Sedlaczek, Die Wohnverhältnisse in Wien, ebenda 1893; M. Steiner, Über die Errichtung von Arbeiterwohnungen in Wien, ebenda 1884 und: Der Verein für Arbeiterhäuser in Wien, 1896.

[2]) Vgl. hauptsächlich: Wagner, Grundlegung der politischen Ökonomie (II. Aufl.), II. Teil, 470—511 und: Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. Referat auf der 11. Hauptversammlung des „Bundes der deutschen Bodenreformer" (Heft XI der von Damaschke herausgegebenen „Sozialen Streitfragen").

Digitized by Google

tümern nicht nnr die durch die allgemeine Entwicklung des wirtschaftlichen, gesellschaftlichen nnd politischen Lebens sowie durch eine ansteigende allgemeine nnd örtliche Bevölkerungsbewegnng hervorgerufene Wert- und Rentensteigerung von Grund nnd Boden mühelos und wenigstens ohne wesentliche Gegenleistung in den Schoß: diesem Faktor geselle sich vielmehr, gefördert durch ein ungesundes Kreditwesen, auch die Bodenspekulation mit dem Zweck und dem Erfolge fortgesetzter künstlicher Bodenwert- und Rentensteigerung. Zugleich und ebendeshalb sei das Bodenmonopol von intensivster, ausschließlich durch privatkapitalistische Erwägungen bestimmter Ausnutzung des Bodens bei dessen Verbauung im Interesse möglich höchsten Zinsertrages begleitet. Ihm sei es schließlich auch zuzuschreiben, wenn die Mieter dem Hausherrn gegenüber in ein förmliches Hörigkeitsverhältnis geraten seien nnd widerstandslos alle von demselben diktierten Vertragsbedingungen über sich ergehen lassen müßten.

Demgemäß richten denn auch so ziemlich sämtliche Vorschläge, die auf Schaffung von Abhilfe abzielen,[1]) auch wenn sie nicht in der Forderung einer Kommnnalisierung des Wohnungsbodens gipfeln, ihre Spitze gegen die rechtliche und wirtschaftliche Möglichkeit rücksichtsloser Ausbeutung ihrer Monopolstellung durch die privaten Hans-, Grund- und Banstellenbesitzer. Es wird ein Eingreifen der öffentlich-rechtlichen Gewalten verlangt in der Richtung einer Unterbindung der Bodenspekulation: einer festen, durch Rücksichten der allgemeinen Wohlfahrt bestimmten Begrenzung der Verwendung des Bodens zn Banzwecken; einer Vermehrung des Wohnnngsangebotes; einer Sozialisierung des Mietvertrages.[2]) Und demselben Ideenkreis ist ja anch die Forderung nach Dezentralisation der Bevölkerung entsprungen.

---

[1]) Vgl. im allgemeinen die „Schriften des Vereins für Sozialpolitik", Bd. 30, 31, 33, 94—98; (Lehr und) Fuchs, Artikel „Wohnungsfrage" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften (II. Aufl.); Sinzheimer, Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart 1902.

[2]) Vgl. über diesen Punkt insbesondere auch noch: Menger, Das bürgerliche Recht nnd die besitzlosen Volksklassen. Tübingen 1890, S. 114—118; Schneider, Das Wohnungsmietrecht und seine soziale Reform. Leipzig 1893; Flesch und Zirndorfer, Das Mietrecht in Deutschland (im 95. Bande der „Schriften des Vereins für Sozialpolitik", S. 275—319); Pfersche, Das Mietrecht in Österreich (cbd. S. 321—336); Klein, Die Rechtsformen der Gebrauchsleihe im deutschen bürgerlichen Gesetzbuche. Wien 1902.

Digitized by Google

Die skizzierte Auffassnng ist allerdings heute nicht mehr nnbestritten. Andreas Voigt ist ihr in seinem dem Verein für Sozialpolitik erstatteten Referat über „Die Bedeutnng der Baukosten für die Wohnnngsfrage“ [1]) zuerst entschieden entgegengetreten. Seine Schlnßfolgerungen gipfeln in dem Satze „Die Wohnnngsfrage ist eine Baukostenfrage“ — womit er übrigens den Einflnß aneh anderer Faktoren auf die Bildung des Mietzinses keineswegs lengnen will.[2]) Ihm hat sich Philippovich — gestützt anf die Untersuchungen von Schwarz über „Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien“ [3]) — angeschlossen. Er formuliert seinen Widerspruch gegen die herrschende Meinung feinst zugespitzt dahin: Nicht der Bodenwert bestimme den Mietzins, sondern umgekehrt dieser jenen. „Der Bodenwert wird bestimmt dnrch den Werterzeugnngsprozeß des städtischen Verkehrs. Der Bodenpreis ist eine Funktion des Mietpreises und nicht umgekehrt.“ [4])

Für Philippovich stellt sich demnach das Problem nicht so: Gibt es Mittel, um die (künstliche) Bodenwertsteigerung und damit auch das Anwachsen des Mietzinses zu hindern? sondern: Gibt es Mittel und sollen sie angewendet werden, um die durch die Konknrrenz nm die bestgelegenen (wenn anch keineswegs immer bestbeschaffenen) Wohnungen hervorgerufene Bodenwertsteigerung für die Gesamtheit nutzbar zu machen? Diese zweite Frage bejaht er mit Recht unter zustimmendem Hinweis auf die Bestrebungen der Bodenreformer. Was aber die Frage nach Erschwingbarkeit der Wohnungsmieten betrifft, so ist es eine naturgemäße Folgernng ans seiner Auffassung der Bodenwertbildung, wenn er das Hauptgewicht auf Vergrößerung der Einnahmen und nicht auf Verringerung der Ausgaben für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses legt. Die Arbeiterwohnungsfrage mündet ihm also in die Lohnfrage nnd als beste Wohnungspolitik erscheint ihm

---

[1]) Im 95. Bande der „Schriften des Vereins für Sozialpolitik“, S. 337 bis 364.

[2]) Vgl. die Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik von 1901, S. 87 f.

[3]) Im 94. Bande der „Schriften des Vereins für Sozialpolitik“, S. 33 bis 148; vgl. auch Horáček, Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten (ebd. S. 1—31).

[4]) Vgl. die Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik von 1901, S. 43 ff.

eine auf Steigerung des Arbeitseinkommens gerichtete Lohnpolitik.[1])

Dieser Argumentation wird man durchaus beistimmen können, ohne freilich damit auch schon zuzugeben, daß sie vollständig zu Ende gedacht ist. In der Tat: wird eine Einkommensteigerung der Wohnungsnot auch in den Großstädten ein Ende machen oder sie auch nur dauernd mildern? Wird nicht gerade hier bei fortdauernd gleichem oder gar wachsendem Begehr nach den — absolut oder relativ — bestgelegenen Wohnungen (Werkstätten und Läden) der Mietzins jede Einkommensteigerung absorbieren? Ich glaube nicht, daß diese zweite Frage bei Festhaltung unserer — richtigen — Prämissen verneint werden kann. Und sicherlich spricht auch die bisherige Erfahrung nicht gegen ihre Bejahung. Gewiß ist nur jene Lohnpolitik die richtige, welche eine möglichst weitgehende Steigerung des Einkommens der arbeitenden Klassen erstrebt. Allein gerade dort, wo die Wohnungsnot typisch und als Massenerscheinung auftritt — in den Großstädten — fallen Lohn- und Wohnungspolitik nicht zusammen. So bliebe denn als letztes und allein zureichendes Mittel zur Lösung des (groß)städtischen Wohnungsproblems nur die Verminderung der übermäßigen Konkurrenz um den Wohnungsboden auf einem bestimmten Fleck, d. h. die Dezentralisation der Bevölkerung.

In diesem Punkte treffen sich also schließlich die von Voigt-Philippovich vertretene Auffassung mit jener Wagners und der Bodenreformer. Von hier aus betrachtet erscheint, was sonst vorgeschlagen wird, als höchstens geeignet, das Übel zu lindern, nicht aber es organisch zu heilen. Daraus folgt nun natürlich keineswegs, daß nicht auch die Anwendung solcher „kleiner Mittel“ versucht werden solle. Sie ist im Gegenteile um so wünschenswerter, je weniger in absehbarer Zeit eine Dezentralisation der Bevölkerung oder eine staatliche Einflußnahme zu ihrer Herbeiführung zu gewärtigen ist. Sicherlich aber bedürfen auch die vorgeschlagenen kleinen Mittel, bevor man ihre Anwendung empfiehlt oder sie tatsächlich anwendet, sorgfältiger Prüfung, damit nicht Mißerfolg und Enttäuschung auch mögliche Reformbestrebungen lähmen. Dies gilt insbesondere auch von der Einbürgerung solcher Eigentums- und Verwaltungsformen, die eine Bindung des wirtschaftlichen, im Verkehr möglichen Wertes bezwecken, diesen also nicht in Erscheinung treten lassen würden.

[1]) Ebd. S. 55 f.

Der Prüfung gerade eines solchen Vorschlages — der Lösnng der Wohnungsfrage durch das Erbbaurecht — ist auch die nachfolgende Untersnchung gewidmet.

II.

Das Erbbaurecht, wie es im deutschen bürgerlichen Gesetzbuch uns entgegentritt,[1]) besteht in dem vererblichen und veräußerlichen Rechte, anf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk zu haben beziehungsweise, sofern dies dem Gebranche des Bauwerkes selbst zum Vorteil gereicht, auch unbebaute Teile des belasteten Grundstückes zu benutzen. Es wird als selbständiges Grundstück behandelt und erhält — im allgemeinen zwar nur auf Antrag, wenn es sich aber um seine Veräußerung oder Belastung handelt, von Amts wegen — ein besonderes Grundbnchsblatt. Mit der Feststellung dieser konstitutiven Merkmale, dem prinzipiellen Ausschluß der Begründung von Erbbauberechtigungen an Gebäudeteilen oder einzelnen Stockwerken sowie an Pflanzungen, endlich dem Hinweise darauf, daß die Vorschriften über Grundstücke, über den Erwerb des Eigentums an solchen und über Eigentumsansprüche analoge Anwendung zu finden haben, ist die gesetzliche Regelnng des Institnts erschöpft. Diese ist daher, wie man sieht, nicht materieller, sondern bloß formaler Natur. Eine inhaltliche Regelung ist überhaupt vermieden. Und da es mithin im Gesetze auch an dispositiver Umschreibung des beiderseitigen Rechts- und Pflichtenkreises fehlt, so bleibt diese ausschließlich der Parteienvereinbarung überlassen.

Das Erbbaurecht ist übrigens keine Neuschöpfung des bürgerlichen Gesetzbnches für das Deutsche Reich. Es ist vielmehr auch schon dem römischen nnd dem gemeinen sowie dem älteren deutschen Rechte nicht fremd geblieben.[2]) Im Gebiete deutscher Rechtsbildung finden wir es in neuerer Zeit ebensowohl im preußischen Landrecht[3]) wie im österreichischen allgemeinen[4]) und im sächsischen

---

[1]) §§ 1012—1017.

[2]) Vgl. Dernburg, Pandekten (III. Aufl.), I. Bd., S. 627 ff.; Coviello, Della superficie (i. „Archivio giuridico", 49. Bd., S. 3—195); Lucci, Del diritto di superficie (ebd. 51. Bd., S. 251—295 und 52. Bd., S. 200—546).

[3]) Teil I., Titel 22, §§ 243—246.

[4]) §§ 1125, 1147—1150.

bürgerlichen[1]) Gesetzbuche. Auch der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Königreich Bayern hat es aufgenommen.[2]) Schließlich hat es — wenn wir von der englischen Rechtsbildung vorläufig ganz absehen und uns bloß auf die kontinentale beschränken — im Anschluß an das bürgerliche Gesetzbuch Hollands[3]) und nach dem Muster desselben schon zu Beginn der zwanziger Jahre des abgelaufenen Jahrhunderts auch in Belgien spezialgesetzliche Regelung erfahren.[4]) Zudem haben manche dieser Gesetzgebungen ihm nicht nur ein ausgedehnteres Anwendungsgebiet eingeräumt als die deutsche, sondern ihm auch ausführliche inhaltliche Regelung zu teil werden lassen.[5])

Nichtsdestoweniger ist die Aufnahme des Erbbaurechtes in das deutsche bürgerliche Gesetzbuch von vielen Seiten als bedeutungsvolle soziale Tat gepriesen worden.[6]) Durch die Möglichkeit, auf fremdem Grund zu bauen, werde „die gesonderte Behandlung des von der Natur Verliehenen und des durch Menschenhand Ge-

---

[1]) § 661.

[2]) Art. 334—340.

[3]) §§ 758—766.

[4]) Gesetz vom 10. Jänner 1824.

[5]) Nach Kohler (Neue Beiträge zum Islamrecht i. d. „Zeitschrift für vergleichende Rechtswissenschaft", 12. Bd., S. 23) kommen auch im Gebiete des islamitischen Rechtes „Superfiziarverhältnisse als sog. hekr oder hukr, namentlich auf Stiftungsgründen häufig vor. Der Pächter baut sich ein Haus mit Gestattung des Verwalters; hier erlangt er ein Alleinrecht an dem Haus, solange dieses besteht, gegen einen verhältnismäßigen Zins; steigert sich der Wert des Superfiziargenusses, so kann der Zins erhöht, verringert er sich, so kann er gemindert werden." Nach dieser nicht ganz klaren Beschreibung scheinen die erwähnten Verhältnisse mit den unten (vgl. S. 15 ff.) zu besprechenden österreichischen Superädifikaten große Ähnlichkeit zu haben. Dagegen existieren in Rumänien unter der Bezeichnung embatie (neugriech. ἐμβατικόν), besman (türk. bilmuzâmenet = Pacht), naiméla (altslav. naimati = pachten) unzweifelhafte Bodenzinsrechte aus älterer Zeit. Durch die moldauische und walachische Kodifikation aus dem Jahre 1817 (Code Kallimaki, §§ 1506 ff. und Code Caragea, Pars III. Kap. V. §§ 1—5) geregelt, wurden sie in dem 1864 promulgierten Cod civil (§ 1415) aufrecht erhalten, ihre Neubegründung jedoch für die Zukunft verboten. (Diese Daten verdanke ich Herrn Dr. Adolf Stern Advokaten in Bukarest. Vgl. auch die Anmerkungen zu § 1415 in dessen Ausgabe des Cod civil Bukarest 1893).

[6]) Vgl. besonders Oertmann und Sohm, Die soziale Bedeutung des Erbbaurechtes (Heft XI der „Soziale Streitfragen"). In gleichem Sinne Mertens, Das Erbbaurecht als Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Hannover 1901.

schaffenen“ gewährleistet nnd damit der Grund für eine gesunde Entwicklung des Ban- und Wohnungswesens sowie für eine zweckmäßige Bodenpolitik der Gemeinden der Grund gelegt. Auch dem Kapitallosen werde fortan das Eigenhaus erreichbar. Denn: „das Bauland brancht er nicht zu bezahlen, da er es nicht erwirbt, und das Baugeld kann er sich hypothekarisch versehaffen, da er sein Erbbaureeht mit besonderen Hypotheken belasten kann.“ Noch wichtiger sei die zu erwartende Paralysierung der sozialsehädlichen Neigung der Terrainspekulation, Wohnungsboden der Verbanung zu entziehen. Weise ja das Erbbaurecht „dem Eigentümer, der einerseits sein Land nicht selbst bebauen oder bewirtschaften will oder kann, anderseits es nicht nutz- und zinslos liegen lassen möchte, die Möglichkeit, sieh durch den vom Erbbauberechtigten zu zahlenden Bodenzins eine ständige Nutzung zu verschaffen nnd daneben die Aussicht auf die dureh Steigerung des Bodenwertes zu erhoffende Zuwachsrente.“ Letzteres wenigstens bei zeitlieher Begrenzung des Erbbaurechtes oder bei Vereinbarung periodischer Neuberechnung des Bodenzinses. Schließlich wirke das Institut im Sinne einer Erhaltnng des staatlichen und kommunalen Grundeigentums und sichere so nicht nur den öffentlichen Körpern mit der Verfügungsgewalt über ihren Boden auch die Zuwaehsrente, sondern funktioniere ebendadureh als weitere Schranke gegen die Terrainspeknlation.

Diese Hoffnungen werden anch außerhalb des Deutschen Reiches geteilt.

Jedenfalls scheint darauf die Tatsache hinzndenten, daß sowohl der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für Ungarn[1]) als auch der Vorentwurf eines schweizerischen Zivilgesetzbuches[2]) das (Erb-) Baurecht regeln. Was aber insbesondere Österreich anbetrifft, so hat der niederösterreiehische Landtag in seiner Sitzung vom 18. Juli 1901 einem Dringliehkeitsantrage der Abgeordneten von Philippovich und Genossen zugestimmt:

„Die Regierung sei anfzufordern, daß sie eine dem heutigen Bedürfnisse entsprechende Ausgestaltung der Normen des bürgerlichen Gesetzbuches über das geteilte Eigentum mit besonderer Beziehung auf die Verwendung des Bodens zu Bauzwecken in Er-

[1]) §§ 785—798.

[2]) § 773.

wägung ziehe und geeigneten Falles dem Reichsrate eine daranf bezügliche Gesetzesvorlage zukommen lasse.“[1])

Wohl hierdurch veranlaßt — und vielleicht deshalb ohne ein Wort der Begründung — haben dann auch die Abgeordneten Schücker und Genossen nnter dem 23. Oktober 1901 im Reichsrate einen

„Antrag betreffend die Erlassnng eines Gesetzes znr Einführung des Rechtsinstitnts des Erbbaurechtes in das zivile Recht des Geltungsgebietes des bürgerlichen Gesetzbuches“

eingebracht, der die deutschen Rechtsvorschriften über das Erbbaurecht mit einigen stilistischen Änderungen einfach rezipiert.[2])

Angesichts dieser Bewegung ist es wohl wert, zn untersuchen: ob die angestrebte Rezeption überhaupt nötig und ob sie, wenn diese Frage bejaht wird, wünschenswert ist? Mit der zweiten Frage im Zusammenhange steht dann die weitere: ob man sich wie in Deutschland mit einer bloß formalrechtlichen Regelnng des Erbbanrechtes begnügen könne oder ob dieses auch eine materiellrechtliche Ausgestaltung erfahren solle nnd welche?

III.

Bedarf es in Österreich überhanpt erst einer Einführnng erbbanrechtlicher Vorschriften?

Daß solche auch in unserem allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuche nicht fehlen, ist bereits hervorgehoben worden. Nur daß dieselben hier nnter der Rubrik „Bodenzinsrecht“ zusammengefaßt sind und dieses juristisch anders konstruiert erscheint als im deutschen bürgerlichen Gesetzbuch: nämlich nicht als dingliches Benntznngsrecht an fremder Sache, sondern als Erscheinungsform des geteilten Eigentums. Es kann sich also nur darum handeln, ob nicht gegenwärtig infolge der Grundentlastung respektive staatsgrundgesetzlich eine Teilung des Eigentums als nnzulässig anzusehen sei?

Diese Frage nun ist zu verneinen.

---

[1]) Stenographisches Protokoll des niederösterreichischen Landtages, VIII. Wahlperiode, V. Session, 19. Sitzung, S. 623 ff.

[2]) Nr. 1008 der Beilagen zu dem Stenographischen Protokoll des Abgeordnetenhauses, XVII. Session. Der Antrag wurde in der Sitzung vom 25. Oktober 1901 ohne erste Lesung dem Justizausschusse zugewiesen. (Vgl. Stenogr. Prot. d. Abgh. XVII. Sess., S. 5801 und 6100.)

Digitized by Google

Das Patent vom 7. September 1848, mit welchem der konstituierende Reichstag die Aufhebung des Untertänigkeitsverhältnisses aussprach und das Prinzip der Entlastung von Grund und Boden festlegte, hat die Privatrechtsinstitute der Erbpacht sowie des Erbzins- und Bodenzinsrechtes an sich unberührt gelassen. Das gleiche gilt auch von der zur Durchführung dieses Patents bestimmten Ablösungsgesetzgebung. Das Patent vom 4. März 1849 setzte sogar die Möglichkeit einer Teilung des Eigentums auch für die Zukunft geradezu voraus.[1]) Nicht anders schließlich das Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger, wenn es „jede aus dem Titel des geteilten Eigentums auf Liegenschaften haftende Schuldigkeit (für) ablösbar erklärt" und hinzufügt, daß fortan „keine Liegenschaft mit einer derartigen unablösbaren Leistung belastet werden dürfe".[2]) Im Gegensatz also z. B. zu Preußen, wo das Ablösungsgesetz vom 2. März 1850 „bei erblicher Überlassung eines Grundstückes fortan nur die Überlassung des vollen Eigentums" gestattete,[3]) blieb bei uns nach wie vor Teilung des Eigentums zulässig. Dies ist auch stets die in der Theorie[4]) und Judikatur[5]) herrschende Auffassung gewesen und geblieben.

[1]) § 32 des Patentes vom 4. März 1849, R.-G.-Bl. Nr. 159, erklärte ausdrücklich: „daß für die Zukunft bei Teilung des Eigentums keine Liegenschaft mit einer unablösbaren Leistung belastet werden dürfe."

[2]) Art. 7 des Staatsgrundgesetzes vom 7. Dezember 1867, R.-G.-Bl. Nr. 142.

[3]) Vgl. Dernburg, Lehrbuch des preußischen Privatrechtes (V. Aufl.), I. Bd., S. 714 und: Das bürgerliche Recht des Deutschen Reiches und Preußens (II. Aufl.) III. Bd., S. 172 f., 463; Motive zum Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, III. Bd., S. 467, Anm. 3.

[4]) Vgl. schon Ign. Kabelka, Über den Einfluß der Ablösungsgesetze auf das Privatrecht (in Haimerls „Magazin für Rechts- und Staatswissenschaft", X. Bd., S. 305—322) und Stubenrauch, Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuche, I. Aufl. (1858), II. Bd., S. 322 f.; ferner Randa, Das Eigentumsrecht (II. Aufl.), S. 16 und Krainz-Pfaff-Ehrenzweig, System d. österr. Privatrechtes (III. Aufl.). I. Bd., S. 756.

[5]) Vgl. die Oberstgerichtliche Entscheidung vom 2. Jänner 1880 (Glaser-Unger, Sammlung Nr. 7793), welche die Hingabe einer Parzelle in Erbpacht nur deshalb als unzulässig erklärte, weil das fragliche Grundstück zu einem Fideikommißgute gehörte und „der Erbpacht einer Veräußerung gleichkommt". Auch in den Oberstgerichtlichen Entscheidungen vom 27. März 1862 und 14. November 1883 (a. a. O., Nr. 1501 und 9655) erscheint die Fortdauer (älterer) Erbpachtrechte als möglich vorausgesetzt; ebenso im Urteil des Landesgerichtes Wien vom 30. Jänner 1898, G.-Z. $\frac{\text{CII } 36/98}{7}$ (bei Bartsch, Das allgemeine österreichische Grundbuchsgesetz in seiner praktischen Anwendung. III. Aufl., Wien 1902, S. 231 f.).

Digitized by Google

Die grundbücherliche Behandlung solcher Verhältnisse macht keine sonderlichen Schwierigkeiten. In die Aufschrift der betreffenden Grundbuchseinlage wird ein die Teilung des Eigentums bezeichnender Beisatz (Erbpacht-, Bodenzinsgut) aufgenommen. Als Eigentümer der Einlage wird der Nutzungseigentümer (Bodenzinsberechtigte) einverleibt. Seine Verpflichtung zur Zahlung des Bodenzinses aber wird als Reallast zu Gunsten des Ober-(Grund)eigentümers eingetragen. Wo dieser Weg ungangbar erscheint, weil die belastete Liegenschaft keine selbständige Grundbuchseinlage sondern nur den Teil einer solchen bildet, hilft man sich damit, daß man das Nutzungseigentum im Lastenblatte des letzteren ersichtlich macht.[1])

Man sieht: die alte Rechtsform steht noch aufrecht. Trotzdem wurde und wird sie bei uns seit 1848 praktisch ebenso wenig benützt, wie in denjenigen Teilen Deutschlands, in denen der Fortbestand der Superfiziarrechte durch die Ablösungsgesetzgebung ebenfalls begrifflich nicht alteriert worden war.[2]) Der Grund ist leicht einzusehen. Die Begründung eines — notwendig ablösbaren — Bodenzinsrechtes bedeutet wie jede andere Teilung des Eigentums für den Grundeigentümer die volle Veräußerung seiner Liegenschaft unter einer aufschiebenden Bedingung, die eintreten zu lassen rechtlich allein im Belieben des Bodenzinsberechtigten steht. Die Wahl des Zeitpunktes zu möglichst günstiger Verwertung des Bodens durch dessen Abverkauf ist so dem Eigentümer benommen. Mögen daher immerhin, wie das auch Randa bezeugt,[3]) hie und da auch in neuerer Zeit Bodenzinsverhältnisse begründet worden sein: normalerweise müssen naheliegende wirtschaftliche Erwägungen ihre Entstehung auch dort hintanhalten, wo nicht Rechtsvorschriften sie wie jede andere Veräußerung entweder überhaupt ausschließen oder doch nur unter gewissen Beschränkungen zulassen, wie z. B. bei Kirchen-, Stiftungs-, Gemeinde- und fideikommissarisch gebundenem Gut. Und weiter ist klar, daß diese Hemmung sich um so bemerkbarer machen wird, je größeren Wertschwankungen ein Boden aus-

---

[1]) Vgl. Bartsch, a. a. O., S. 230 f.

[2]) Die Motive zum Entwurf des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches (III. Bd., S. 467) bemerken ausdrücklich, daß „die Superficies nur sporadisch vorkomme und gewöhnlich nur geringe Parzellen belaste." Vgl. auch die Motive zum bayerischen Entwurf, III. Teil, V. Hauptstück, S. 100.

[3]) a. a. O., S. 16, Anm. 3.

gesetzt ist und je sicherer eine ansteigende Wertbewegung erwartet werden kann — also hauptsächlich für großstädtischen Wohnungsboden.

* * *

Es mag vorläufig dahingestellt bleiben, ob sich auch sonst gerade für letzteren das Bodenzinsverhältnis in unserer Zeit als praktikabel erwiesen hätte. Jedenfalls aber schuf seine Ausschaltung eine Lücke, die nicht unausgefüllt bleiben konnte. Am wenigsten in den Zentren städtischer Entwicklung, die eine immer stärkere Einbeziehung von früher landwirtschaftlich genutztem Boden in das städtische Weichbild forderte und mit sich brachte. Eine dauernde Fortsetzung des land- oder gartenwirtschaftlichen Betriebes im erweiterten Stadtgebiete ist natürlich nicht denkbar. Sie würde nicht nur den Ausbau der Stadt hindern: auch das wirtschaftliche Interesse der Grundeigentümer macht sie unmöglich. Parzellierung der Gründe und Abverkauf der Baustellen — denn von deren Selbstverbauung durch die Eigentümer kann wohl bei großen Komplexen abgesehen werden — wird also unvermeidlich. Wie nun aber, wenn der Boden gebunden ist? Man denke nur an die beiden Hauptfälle: an Kirchen- und Fideikommißgut! Zur Veräußerung von ersterem bedarf es schon bei Wertbeträgen von mehr als 200 *K* auch der Befürwortung des Bischofs und der Genehmigung der Landesstelle; fehlt die bischöfliche Befürwortung oder übersteigt der Wert des zu veräußernden Objektes 16.000 *K*, so ist die Genehmigung des Kultusministeriums notwendig; bei Wertbeträgen von über 40.000 *K* schließlich ist sogar die Allerhöchste Bestätigung des Verkaufes einzuholen.[1])

Die Verwandlung eines unbeweglichen Fideikommißgutes hinwiederum in ein Kapital ist nur zulässig mit gerichtlicher Zustimmung, die bloß in wichtigen Fällen und erst nach Einvernehmung aller lebenden Anwärter bezw. ihrer Kuratoren sowie des Kurators des Fideikommißgutes und der Nachkommenschaft zu erteilen ist.[2])

Es heißt also, im gegebenen Rechtssystem ein Mittel ausfindig zu

---

[1]) Ministerialverordnungen vom 20. Juni und 13. Juli 1860, R.-G.-Bl. Nr. 162 und 175, in Ausführung von Art. XXX des Konkordats, in Wirksamkeit erhalten durch § 51 des Gesetzes vom 7. Mai 1874, R.-G.-Bl. Nr. 70. Vgl. v. Hussarek, Art. Kirchenvermögen (im „Österreichischen Staatswörterbuch", II./I. Bd., S. 359 f.).

[2]) §§ 633, 634, 637 a. b. G.-B.

machen, das — zunächst im Interesse der Grundbesitzer — diesen mit dem vollen Eigentum auch den Bezug der Zuwachsrente von ihrem Boden sichert, ohne daß sie ihn selbst verbauen müssen, und anderseits dessen Verbauung durch Dritte gestattet.

Gleiches wird sich übrigens vielfach auch auf dem Lande als notwendig herausstellen. Man denke z. B. nur an den Bau von Landhäusern in der Nähe großer Städte oder an Punkten, die durch landschaftliche Schönheit hervorragen. Oder an den Fall, daß industrielle oder gewerbliche Etablissements nebst dazugehörigen Arbeiterwohnungen auf Gründen errichtet werden sollen, die der Eigentümer entweder nicht veräußern kann oder will. Oder schließlich an Bestrebungen, für land- und forstwirtschaftliche Betriebe einen festen Arbeiterstamm durch Gewährung der Möglichkeit zu Eigenhausbesitz zu gewinnen, ohne daß doch die Arbeiter auch Eigentümer der Hausstellen werden.

Den in allen diesen Fällen mit Erfolg einzuschlagenden Weg hat in neuerer Zeit die Form der Ausnützung größeren Grundbesitzes in der Nähe städtischer Konsumtionszentren gewiesen — nämlich der vervielfältigte Kleinbetrieb durch Zeitpächter, der allein höchste Intensität der Produktion und mit ihr auch größte Rentabilität des Bodens gewährleistet.

Der Wirtschaftsbetrieb auf den verpachteten Parzellen — Gärtnerei und Gemüsebau — muß gewisse Baulichkeiten, Anstalten und Einrichtungen (Mistbeete und Glashäuser, Schöpfbrunnen, Ställe und Schuppen, schließlich auch primitive Wohnhütten aus Holz) ins Leben rufen, deren Erhaltung und Existenz begrifflich an die Fortdauer der Wirtschaft resp. des Pachtverhältnisses geknüpft ist. Zudem sind derartige „Gebäude“ nicht nur sehr geringwertig, so daß ein abziehender Pächter sie sogar ohne allzugroßen Schaden zurücklassen mochte: er brauchte sie gar nicht zurückzulassen, da ihn meist ihre Beschaffenheit hierzu nicht nötigte. Leicht und ohne bedeutende Kosten zerlegbar und wieder zusammenzusetzen, konnten sie wenigstens in zerlegtem Zustande ohne weiteres von ihrem früheren Standorte weg und an einen andern gebracht werden. Den Wert gab ihnen in der Hauptsache das Material, aus dem sie bestanden, und zum geringen Teil nur die Arbeit bei dessen Zusammensetzung resp. Form und Art der letzteren. Besondere Abmachungen über das Schicksal dieser Objekte bei Endigung des Pachtverhältnisses erschienen daher ebenso unnötig und fanden ebensowenig

statt wie in Betreff anderer Vermögensteile des Pächters. Sie wurden einfach als Fahrhabe angesehen und behandelt — genau so wie im älteren deutschen Rechte mit Rücksicht auf ihre tatsächliche Beschaffenheit Häuser überhaupt.[1]) Die Bestimmungen unseres bürgerlichen Gesetzbuches standen dem nicht im Wege, da nach diesen nur jene Gebäude dem Boden zuwachsen, „welche auf (ihm) in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen".[2])

Der Charakter der Baulichkeiten, die wir im Auge haben, veränderte sich jedoch allmählich. Die Permanenz des Pachtvertrages durch dessen immer wieder und ohne Unterbrechung stattfindende Erneuerung und Fortsetzung auch mit den Erben mußten im Pächter die Überzeugung wachrufen, daß es stets so bleiben werde. Diese hinwiederum veranlaßte ihn, seine primitiven Holzhütten in fest gemauerte Häuschen und Wirtschaftsgebäude umzugestalten. Damit aber erwuchs für den Grundeigentümer eine Gefahr, der begegnet werden mußte. Redliche Bauführung auf fremdem Boden mit Wissen des Eigentümers und ohne dessen sofortiges Verbot berechtigt nach unserem bürgerlichen Gesetzbuche den Bauführer, gegen Zahlung des gemeinen Wertes den Baugrund an sich zu ziehen. Geschah die Bauführung ohne Wissen des Grundeigentümers, so fällt zwar diesem das Gebäude zu — aber nur gegen Ersatz der nützlichen und notwendigen Kosten an den redlichen Bauführer.[3]) Als redlich aber gilt in diesem Falle schon, wer annehmen durfte, daß der Eigentümer mit der Bauführung einverstanden sei.[4]) Daß der Eigentümer des Bodens sich weder der einen noch der andern Eventualität aussetzen mochte, ist klar. So wählte er denn den Weg: allen den in Frage stehenden Baulichkeiten durch vertragsmäßige Vereinbarung ihren provisorischen Charakter bleibend aufzuprägen und so auch weiterhin

---

[1]) Vgl. Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechtes (II. Aufl.), I. Bd., S. 63, 520 ff. und Huber, System und Geschichte des schweizerischen Privatrechtes, IV. Bd., S. 682 ff. „Alles, was die Fackel hinwegnimmt, ist fahrende Habe." „Was verbrennen und sterben mag, ist fahrend Gut."

[2]) § 297 a. b. G.-B.

[3]) § 418 a. b. G.-B.

[4]) Vgl. die Oberstgerichtliche Entscheidung vom 9. Mai 1894, Z. 5611, im Justizministerial-Verordnungsblatte von 1894: 1056.

eine rechtliche Sonderbehandlnng des Eigentums an Boden und Gebände festzuhalten.[1])

Damit ist der Kreis der Entwicklung geschlossen, die gewiß auch dadurch unterstützt wnrde, daß der Gesetzgeber die auf den kaiserlichen Pratergründen befindlichen sogenannten „Praterhütten“ ausdrücklich als bewegliche Sachen erklärte, weil „deren Bestand auf einer bittweisen, stets widerrnflichen Gestattung beruht.“[2]) Die Rechtsform war gefunden, die es dem Eigentümer gestattete, seinen Boden auch anderen als bloß landwirtschaftlichen Produktionszwecken zu widmen, ohne doch dessen zeitpachtweise Nutzung durch vervielfältigten Kleinbetrieb aufgeben zu müssen, die ihm die Möglichkeit gewährte, die Znwachsrente an sich zu ziehen. Insbesondere in der Nähe städtischer Gemeinwesen nnd parallel mit der Hinausschiebung der Stadtgrenzen treten nun zu den alten Handelsgärtnern nnd Gemüsebauern und verdrängen sie nach und nach: Gastwirte, Fuhrwerksbesitzer, Handwerker, Fabrikanten, welche die zur Ausübnng ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erforderlichen Gebäude auf dem Pachtgrunde errichten. War früher das Haus, wenn ich so sagen darf, nur ein Anhängsel des landwirtschaftlichen Betriebes und hatte der Baugrund daher nur einen Teil der räumlichen Unterlage des letzteren eingenommen, so kann dieser jetzt auch parzelliert und überhaupt nur zu Bauzwecken verwendet werden.

Der juristische Terminus unserer Praxis für Baulichkeiten, die ein Zeitpächter auf Pachtgrund errichtet, ist „Superädifikat“. Man könnte anstatt dessen gut deutsch und verständlicher sagen: „Bauten auf fremdem Grund.“

* * *

Das Superädifikatwesen[3]) ist, soviel ich bei der Schwierigkeit und notwendigen Begrenztheit privater Umfrage feststellen konnte, in Österreich ziemlich stark verbreitet und seine weitere Ausbreitung

---

[1]) Der Oberste Gerichtshof hat denn auch zu zwei Malen (Entsch. vom 23. November 1876 und vom 21. Dezember 1882, Glaser-Unger, Sammlung, Nr. 6296 und 9234) die Rechtsauffassung ausgesprochen: daß § 418 a. b. G.-B. keine Anwendung leide, wenn der Bau auf fremdem Grunde vom Eigentümer des letzteren vertragsmäßig gestattet wurde.

[2]) Justizministerial-Verordnung vom 7. Jänner 1854, R.-G.-Bl. Nr. 10.

[3]) Das Superädifikatwesen ist bisher in der Literatur niemals speziell behandelt worden. Von Abhandlungen, in denen es berücksichtigt wird, sind bloß zu nennen: die sehr interessanten Skizzen von Josef Gaß, Aus meiner

ist auch — gerade in Gegenden mit gegenwärtig noch zurückgebliebener städtischer und erst beginnender industrieller Entwicklung — nicht unwahrscheinlich, wenn sie unbehindert bleibt. Wir finden es in Stadt und Land: auf Boden, der dem Staat, geistlichen Korporationen, Stiftungen und Gemeinden eignet wie auf fideikommissarisch gebundenem; aber auch auf Gründen von Aktiengesellschaften und Privaten; ja hie und da sogar auf bäuerlichen Parzellen, die der Bauer an Gärtner verpachtet, weil ihm aus deren intensiver Wirtschaft mehr an Pachtzins zufließt, als er durch eigenen Umtrieb solcher Gründe zu erzielen vermöchte.

Besonders häufig stößt man auf Superädifikatverhältnisse in Wien und in den Gemeinden der Umgebung; in dem Gebiete also, das wenigstens teilweise demnächst zu „Größer Wien" vereinigt werden soll. Ihre Zahl dürfte hier zwischen 1300 und 1400 betragen, wovon etwa 92% auf Gründen des Chorherrenstiftes Kloster-

---

Landpraxis (in der „Zeitschrift für Notariat und freiwillige Gerichtsbarkeit in Österreich", Nr. 39 von 1895) und Friedrich von Némethy, Über den Pfandrechtserwerb an Häusern auf fremdem Grunde („Juristische Blätter" Nr. 1—2 von 1899).

Die nachfolgende Darstellung ist daher fast zur Gänze auf den Ergebnissen einer von mir eingeleiteten Privatenquête aufgebaut. Es gestatteten mir die Einsicht von Akten und Verträgen und unterstützten mich durch eigene Mitteilungen sowie dadurch, daß sie mich mit Interessenten in persönliche Berührung brachten, die Herren: Exzellenz Graf Kielmansegg, Statthalter in Niederösterreich als stellvertretender Vorsitzender, Dr. Max Egger, Rechtskonsulent und Wilhelm Hansner, Bezirkssekretär der Donauregulierungskommission; Hofrat von Vittorelli, Vorstand, Matiegka und von Würth, Sekretäre des Exekutionsgerichtes Wien; Bloch, von Némethy und Pieta, Räte, und Bon, Sekretär des Landesgerichtes Wien; die Bezirksrichter, Landesgerichtsrat Adam-Marienbad, Blumental-Gföhl, Landesgerichtsrat Böhm-Klosterneuburg, Deutsch-Schwechat, Landesgerichtsrat Fritsch-Raabs, Landesgerichtsrat Gall-Weitra, Glaserer-Floridsdorf, Landesgerichtsrat Freiherr von Handel-Mazzetti-Baden, von Pansinger-Litschau, Schönwiese-Hainfeld, Schwarzinger-Melk, Segert-Tepl, Landesgerichtsrat Soelch-Groß-Enzersdorf, Landesgerichtsrat Taussig-Pfraumberg; die Gerichtsadjunkten Ehrenzweig-Gföhl, Talif-Geras, Weißkopf-Floridsdorf; Magistratsdirektor Weißkirchner und Magistratssekretär Aug. Mayr-Wien; Kanzleidirektor Müller und Präsidialsekretär Jchlicka-Floridsdorf; Mich. Adler, Gewerbeinstruktor im Handelsministerium; Offenhuber, Vizedirektor und Samsinger, Grundbuchsführer des Grundbuchsamtes Wien; die Advokaten Fischbach-Floridsdorf, Porzer und Siegfried Schick-Wien, Vogel-Klosterneuburg; Notariatssubstitut Josef Gaß-Oberhollabrunn; Oberbaurat W. Hohenegger, Direktor der Österr. Nordwestbahn und Hilscher, Sekretär der Kaiser Ferdinands-

neuburg[1]) der Wiener Kommune[2]) und des von ihr verwalteten Bürgerspitalfonds[3]) sowie des Wiener Allgemeinen Versorgungs-

Nordbahn; Ad. Hermann, Generalsekretär der „Allgemeinen österreichischen", Jos. Illinger, Sekretär der „Wiener" und Regierungsrat Bing, Direktor der „Union-Baugesellschaft"; K. Decker, Schulleiter in Hirschenwies bei Weitra; endlich die Gemeindevorstehung Hirschstetten.

[1]) Über ihre Verteilnng gibt die nachstehende Tabelle, die ich auf Grund der Landtafel-Eintragungen hergestellt habe, ein wenn auch jedenfalls nur in den allgemeinen Umrissen zutreffendes Bild. Es entfielen auf die:

Katastralgemeinde	Zahl der Parzellen			
	Bauarea			Gärten
	verbaut	unverbaut	zusammen	
Wien-Leopoldstadt und Brigittenau	—	50	50	279
Wien-Heiligenstadt	10	7	17	1
Wien-Unterdöbling	—	—	—	—
Grinzing	4	6	10	7
Nußdorf	—	1	1	—
Kahlenbergdorf	3	1	4	—
Neuleopoldau mit Mühlschüttel (jetzt Donaufeld)	129	12	141	—
Lang-Enzersdorf	9	25	34	—
Schwarzlacken-Au	3	2	5	—
Klosterneuburg	7	6	13	60
Kritzendorf	—	—	—	4
Weidling	1	2	3	6
Kagran	31	9	40	13
Höflein an der Donau	2	2	4	—
Weinzierl	—	1	1	3
Ruprechtspolla	1	1	2	3
Stoizendorf	2	—	2	2
Zusammen	202	125	327	378

[2]) Hier finden sich — wenn man von Verkaufshütten, Wachstuben und einigen Bahnhöfen auf städtischem Straßengrund absieht — neben 35 von vornherein zu Bauzwecken überlassenen Parzellen, über 230 Gärtner angesetzt. Von diesen kommen 142 auf den XI. Wiener Bezirk (Simmering), 66 auf den XIII. (Hietzing), je 6 auf die Gemeinden Albern und Enzersdorf. (Vgl. Hauptvoranschlag der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien für das Verwaltungsjahr 1902. II. Teil, S. 302—330.)

[3]) Von den Gründen desselben sind 164 Parzellen an Gärtner — 39 im III. Wiener Bezirke (Erdbergermais), 117 im XI. (Simmering) — ausgetan, 21 zu Bauzwecken verpachtet. Vgl. Hauptvoranschlag der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien für das Verwaltungsjahr 1902, III. Teil, S. 82—114.

fonds.[1]) Der Rest verteilt sich auf Gründe der Gemeinde Floridsdorf,[2]) der Donauregulierungskommission,[3]) des Schottenstiftes, des Hofärars im Prater, der „Allgemeinen österreichischen“[4]) und der „Wiener Baugesellschaft“. Vereinzelt kommen sie auch auf Gründen von Eisenbahnen und einzelner Privater vor. Was insbesondere Wien betrifft, so finden sich im XX. Bezirke (Brigittenau) nicht weniger als 329 solcher Pachtverhältnisse auf Stift Klosterneuburger Boden. In Floridsdorf aber waren zu Ende des Jahres 1900 — und seither hat sich keine nennenswerte Änderung vollzogen — nach dem amtlichen Ausweise von 1208 mit Konskriptionsnummern versehenen Wohngebäuden 201, also der sechste Teil, auf fremdem Grunde erbaut.[5])

Wir begegnen jedoch Superädifikationsverhältnissen auch sonst in Niederösterreich. So in den Gerichtsbezirken Baden, Geras, Gföhl, Hainfeld, Melk, Purkersdorf, Raabs, Schwechat, Weitra, Wiener-Neustadt — obschon sie hier nur weniger zahlreich oder gar bloß vereinzelt auftreten. Ebenso in den böhmischen Gerichtsbezirken Marienbad und Dauba. Wahrscheinlich fehlen sie auch anderwärts nicht. Doch ist festzuhalten, daß ihrer manche nicht den bisher skizzierten Ursachen ihre Entstehung verdanken, sondern anderen bereits früher wirksamen Faktoren.

Dies gilt vor allem von den Bauten auf bäuerlichem Pachtgrund im Hainfelder Bezirk, deren Dasein auf den 1868 aufgehobenen Bestiftungszwang zurückzuführen ist, d. h. auf die grundsätzliche Untrennbarkeit der zu einer (bis 1848 untertänigen) Bauernnahrung gehörigen und dem Hause im Steuerkataster zugeschriebenen Gründe.

Die hierdurch bedingte Verringerung der Möglichkeit für unbehauste Landarbeiter auch nur in die Häuslerklasse aufzusteigen, zeitigte die Umgehung des Bestiftungszwanges durch Pachtverträge.

---

[1]) Nach den Eintragungen in der Landtafel entfallen von dem diesem Fonde gehörigen ebenfalls pachtweise genutzten Gut Kaiserebersdorf 99 Gärtlerparzellen auf die Katastralgemeinde Mannswörth und 67 Bauparzellen auf die Katastralgemeinden Groß-Enzersdorf, Albern und Kaiserebersdorf.

[2]) Im ganzen 31.

[3]) Gegenwärtig 28, meist Schiffsmühlen und dazugehörige Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

[4]) Gegenwärtig bloß 3.

[5]) Vorläufiges Verzeichnis der Häuser der Gemeinde Floridsdorf zu Ende 1900.

„Der Bauer gab ein Stück seines Grundes in Pacht und der Pächter baute sich darauf ein „Häusel", für welches die Namen „Zuhäusl", „Beihhäusl", „Inhäusl", „Znbauhäusl", „Inleuthäusl" typisch sind. Meist ward noch ein Stück Grund mitverpachtet, eventuell noch diverse Gerechtsame ausbedungen: Weide für eine Kuh, Brennholz, Klaubholz, Streu etc." Mit der Einführung der Freiteilbarkeit von Grund und Boden entfiel die Notwendigkeit derartiger Verhältnisse, die denn auch alle aus älterer Zeit herrühren.[1])

Ebenfalls aus alter Zeit stammen die in den Staatsforsten des Wiener Waldes häufigen „Duckhütten", die auch in den Alpenländern unter der Bezeichnung „Luftkeuschen" vorkommen. Hier wie dort sind sie noch im XVIII. Jahrhundert dadurch entstanden, daß die Forstverwaltung den oft aus weiter, besser bevölkerter Ferne herangezogenen Waldarbeitern die Erbauung von Wohnhütten auf ihr gehörigem Grund gestattete. Manche dieser Arbeiter erlangten im Laufe der Zeit das volle Eigentum auch am Baugrunde („bewährte Duckhüttler"). Anderen wurden umgekehrt die Gebäude vom Forstärar abgelöst. Manche schliesslich blieben im alten Verhältnis. Sie sind noch wie vor „Ruckhüttler" und müssen auf Verlangen weichen.[2])

Einige Waldarbeiterkolonien haben im Laufe der Jahre ihren Charakter als solche verloren, ohne daß deshalb der Sonderbehandlung des Eigentums an Bau und Boden ein Ende gemacht worden wäre. Ihre Ursache und wirtschaftliche Zweckbestimmung haben aufgehört, beziehungsweise sich geändert. Die ehemals als Zwangslohnarbeiter beim Holzfällen u. s. w. verwendeten Gebäudebesitzer erscheinen nunmehr mitunter blos zu Treiberdiensten verpflichtet. Die Superädifikatverhältnisse sind geblieben. Dies gilt z. B. von den Gemeinden des Gerichtsbezirkes Gföhl: Tautendorferamt, Wolfshoferamt und St. Leonhard.

Schließlich wäre hervorzuheben, daß das Lagerhausgesetz von 1889 die Errichtung öffentlicher und privater Lagerhäuser auf Pacht-

[1]) Aus einem Schreiben des Hainfelder Bezirksrichters Hrn. Dr. Schönwiese. Ähnliche Verhältnisse scheinen auch in Böhmen vorgekommen zu sein. Vgl. Brauner, Böhmische Bauernzustände. Wien, 1847. S. 216 f.

[2]) Vgl. hauptsächlich: Berichte über die Tätigkeit des k. k. Ackerbauministeriums. I. (1869—1875) S. 122—125; II., III., IV. unter: Duckhütten im Wienerwalde; ferner Anhang: Beilage Nr. 12; Dombrowsky-Guttenberg, Enzyklopädie der Forstwissenschaft: Art. Duckhütten und Jul. Marchet im IV. Bde., S. 132 f. der „Geschichte der österreichischen Land- und Forstwirtschaft und ihrer Industrien".

gründen der Eisenbahnunternehmungen ins Auge faßt und in gewissen Punkten regelt.[1])

* * *

Besonderer Erwähnung wert ist die Tatsache, daß das Institut der Bauten auf fremdem Grund auch in Ungarn weiter Verbreitung sich erfreut.[2])

Wie bei uns erweist es sich auch dort verschiedenen Zwecken dienstbar. Städtische Gebäude auf fremdem Grund sind recht häufig — nebenbei bemerkt, gehört auch das Parlamentsgebäude in Budapest in diese Kategorie. — „Der Schwerpunkt des Verhältnisses (aber) liegt nicht so sehr in den Städten als auf dem Lande, weil ein Hauptziel (desselben) ist: den Arbeitgebern, namentlich den Grundbesitzern, Gelegenheit zu bieten, die Arbeiter besser an sich zu fesseln und sich die nötige Arbeitskraft zu sichern."[3]) Ansetzung ländlicher Arbeiter in dieser Art hat schon vor 1848 oft stattgefunden. Die damals den Arbeitern „gegen jährliche Leistung behufs Verbauung" überlassenen Gründe bezeichnet man als „Allodial-(Kurial-)Häuslergründe" oder als „Taxatgründe".[4]) Als pachtweise ausgetanes Herrenland sind dieselben in die Grundentlastung nicht mit einbezogen worden. Das hat dann zu so viel Streitigkeiten geführt, daß im Jahre 1896 die Ablösbarkeit der auf ihnen ruhenden Lasten spezialgesetzlich ausgesprochen werden mußte.[5]) Die Ablösung erstreckt sich aber nur auf die vor 1848 entstandenen Kurialgründe.[6]) Die zahlreichen nachher begründeten Verhältnisse dieser Art sind unberührt geblieben und daher „nach den allgemeinen Normen des Privatrechtes" zu beurteilen.[7]) Das gleiche gilt natürlich von den erst in der Gegenwart entstehenden.

Angesichts dieser großen Verbreitung unseres Institutes kann

---

[1]) Vgl. §§ 3 al. 4, 43, 45 des Gesetzes vom 28. April 1889, R.-G.-Bl. Nr. 64.

[2]) Vgl. die Beratungsprotokolle der ständigen Kodifikationskommission des ungarischen bürgerlichen Gesetzbuches in der „Zeitschrift für ungarisches öffentliches und Privatrecht." VI. Jahrgang, Heft 1, S. 54—76 und Heft 2, S. 1—40.

[3]) Beratungsprotokolle, a. a. O. VI./I., S. 62.

[4]) § 1 des Gesetzartikels XXV von 1896.

[5]) Gesetzartikel XXV von 1896.

[6]) §§ 2 und 4 al. 3 des Gesetzes.

[7]) § 44 des Gesetzes.

ieh mir kaum vorstellen, daß dasselbe in Deutschland vor der Einführung des neuen bürgerliehen Gesetzbuehes gänzlieh gefehlt hätte. Viel eher möehte ieh glauben, daß bloß seine Existenz ebenso unbeaehtet geblieben ist wie bei uns.[1]) Umsomehr als ja aueh in Frankreieh Bauten auf fremdem Grund in unserem Sinne keine Seltenheit zu sein seheinen, trotzdem oder vielmehr weil dem Code eivil das Erbbaureeht vollkommen fremd ist.[2])

* * *

Ungarisehe Verträge sind mir nicht zugänglieh geworden. Wohl aber in großer Zahl österreiehisehe. Dieselben weisen im allgemeinen, ohne Rüeksieht auf die Person des Bestandgebers, die gleiehe Struktur auf.[3]) Am sehärfsten gefaßt und daher rechtlieh nnd wirtschaftlieh am interessantesten sind diejenigen, welche das Chorherrenstift Klosterneuburg und die Gemeinde Floridsdorf abzusehließen pflegen.

Dieselben sind immer von Vornherein in ihrer Dauer begrenzt, und zwar auf drei Jahre.

Der Päehter ist verpfliehtet, zn jeder Bauführung noeh vor der Erwirkung des behördliehen Baukonsenses denjenigen des Bestandgebers einzuholen. Er hat alle mit einer etwaigen Parzellierung des Paehtgrundes verbundenen sowie die aus der Bauführung selbst, der Kanalisierung, dem Ansehluß an die Wasserleitung u. s. w. erwaehsenden Kosten und Gebühren, endlieh sämtliche Steuern — mit Ausnahme der Grundsteuer — aus Eigenem zu bestreiten und ohne jeden Regreßanspruch an den Bestandgeber allein zu tragen. Es ist ihm übrigens aueh sonst kein wie immer gearteter Regreßanspruch aus dem Titel der Meliorationen gewährleistet. Dafür ist sein Sondereigentum an den von ihm aufgeführten Bauliehkeiten ausdrücklieh anerkannt — wie freilieh hinwiederum anderseits sehärfstens festgelegt erseheint, daß dureh die Bauführung das Eigentum des Bestandgebers am Paehtgrunde in keinerlei Weise alteriert werden solle.

Demgemäß erseheinen denn aueh die Superädifikate für Zins-

---

[1]) Den Sehluß legen aueh die Ausführungen des Landesrates Sehroeder in den Verhandlungen der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinriehtungen von 1902 („Sehriften der Zentralstelle" Nr. 22, S. 169. Vgl. aueh S. 176).

[2]) Vgl. besonders Laurent, Prineipes de droit eivil (V. Aufl.), V. Bd., S. 513 ff.; XXV. Bd., S. 194 ff.; XXX. Bd., S. 189 ff.

[3]) Vgl. die im Anhange abgedruekten Verträge.

rückstände pfandmäßig verhaftet und der Pächter verpflichtet dieselben nach Beendigung des Pachtverhältnisses wieder abzutragen, den Grnnd also geraäumt zurückzustellen (Demoliernngsrevers). Läßt er in diesem Falle die Bauliehkeiten auf dem Bestandgrnnde zurück, so fallen dieselben dem Verpächter heim. Der Heimfall aber — das muß festgehalten werden — kann keinesfalls wider den Willen des letzteren eintreten.

Ansnahmslos besteht das Verbot der Bestandübertragung an Dritte oder Veräußerung der Superädifikate ohne Zustimmung des Grnndeigentümers. Ebenso ist der Übergang des Bestandverhältnisses auf die Erben ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Verpächter ist bereehtigt, den Bestandgrund, wenn er ihn „aus öffentlichen oder anderen Rücksichten" benötigt, ganz oder zum Teil in Anspruch zu nehmen — ohne daß für einen solchen Fall dem Pächter ein anderes Recht gewahrt wäre als das, vom Vertrage zurückzutreten.

Das ist übrigens auch der einzige Fall, in dem die Initiative zur Auflösung des Vertrages vor Ablauf der vereinbarten Zeit vom Pächter ausgehen kann; dagegen darf der Bestandgeber den Vertrag ohneweiters für beendigt erklären, wenn der Pächter die Zinstermine und seine anderweitigen Vertragsverpflichtungen nicht einhält oder den vertragsmäßigen Verboten zuwiderhandelt; im Falle seines Todes oder wenn er in Konkurs verfällt; endlich wenn es zum Zwangsverkauf des Superädifikates kommt.

Schließlich wäre noch hervorzuheben, daß der Pächter unter keinen Umständen einen Zinsnachlaß beanspruchen kann.

In anderen mir bekannten Verträgen finden sich gegenüber den hier skizzierten Bestimmungen einzelne Abänderungen. So werden die in der Verwaltung der Stadt Wien stehenden Gründe normalerweise auf sechs Jahre, häufig aber auch auf unbestimmte Zeit verpachtet. Auch erlischt der Pachtvertrag weder durch den Tod des Pächters noch auch immer durch die Bestandübertragung unter Lebenden, während anderseits den Erben innerhalb dreier Monate nach dem Tode des Erblassers das Recht halbjähriger Kündigung zusteht. — Die Verträge über Gründe von Bahnen und der Donauregulierungskommission werden gewöhnlich auf unbestimmte Zeit geschlossen und beiden Teilen das Recht halbjähriger, mitunter auch kürzerer Kündigung eingeräumt. — Gerade in diesen Fällen ergeben sich aus der Natur des Eisenbahnbetriebes und der Widmung der am

Donauufer gelegenen Regulierungsgründe manche Besonderheiten. Immer ist hier die Bauführung nur nach Plänen gestattet, die der Bestandnehmer genehmigt hat, oder die von seinen Beamten ausgearbeitet worden sind. — In manchen Fällen ist schon von vorneherein im Vertrage selbst Art und Umfang der zu errichtenden Gebäude (Schiffsmühlen, Lagerhäuser, Sägewerke, Fabriken) festgesetzt. — Auch findet sich mitunter ein Ersatzanspruch des Pächters an den Grundeigentümer für die aufgeführten Gebäude anerkannt. Freilich sind mir nur drei derartige Fälle, zwei aus Niederösterreich [1]) und einer aus Böhmen, bekannt geworden. Natürlich ist in diesen Fällen das Heimfallsrecht des Bestandgebers vereinbart, so daß auch die Demolierungsklausel entfällt. — Endlich ist zu erwähnen, daß auch Grundpachtverträge vorkommen, in denen das Superädifikatsverhältnis entweder überhaupt nicht oder nur andeutungsweise erwähnt erscheint. So in Betreff von Gründen „der Wiener Baugesellschaft“ und von bäuerlichen Parzellen, die an Gärtner abgegeben werden. Wir haben es dann mit der Urform des heutigen Superädifikatsverhältnisses zu tun.

Besonderes Interesse erwecken die Pachtverträge im Hainfelder Gerichtsbezirk. Ihre Dauer schwankt. „40, 50, 60, 80, 100 Jahre kommen vor. Seltener lautet die Dauer auf Lebenszeit. Als Entgelt wurde immer ein einmaliger, vorauszahlbarer Pachtschilling vereinbart, der zwischen 60—100 Gulden (120—200 Kronen) beträgt. Dazu kommt manchmal noch die Verpflichtung zur Zahlung eines kleinen jährlichen Betrages für die vom Verpächter zur Zahlung übernommenen Steuern oder für das von ihm gewährte Weiderecht. Die Vereinbaruug nach Erlöschen der Pachtzeit ist verschieden. Meistens heißt es, daß das Häusel ohne Entgelt an den Eigentümer des Stammhauses fällt. Manchmal findet sich sogar die Verpflichtung des Pächters, das Häusel im guten Stande zu erhalten und zu übergeben. In einigen Fällen (ist) die Bestimmung (getroffen), daß der

[1]) In einem dieser zwei Fälle handelte es sich um einen Villenbau auf Fideikommißgrund. Vereinbarungsgemäß erscheint der Grundeigentümer berechtigt, ein Jahr nach dem Tode des Bauführers das Bauwerk zu übernehmen, oder von den Erben dessen Demolierung zu fordern. Als Ablösungssumme bei Heimfall der Baulichkeit wurden ausbedungen: 65% der Baukosten, wenn der Erbauer innerhalb 2 Jahren nach der Herstellung stürbe; für eine spätere Zeit 60% (Mitteilung des Herrn Notariatssubstituten Dr. Gaß).

Pächter das Zuhänsel abbrechen und die Materialien behalten darf. Eine Pflicht zur Demolierung ist nie festgelegt.“ [1])

* * *

So die Verträge, deren, wie man sieht, meist geradezu drakonische Bestimmungen insgesamt ihre Spitze gegen den Pächter kehren.

Man muß nun aber nicht glauben, daß dieselben normalerweise auch wirksam werden. Es leuchtet ein, daß sie dadurch nicht bloß die Lage des Pächters unerträglich gestalten, sondern sich selbst auch unmöglich machen würden. Vielmehr bietet uns die Wirklichkeit, wenn wir zunächst die — für uns interessantesten, weil in Wien und Umgebung zahlreichsten — Superädifikate auf Stift Klosterneuburger Boden ins Auge fassen, ein Bild, welches seine charakteristischen Züge dadurch erhält, daß gerade das Gegenteil von dem zuzutreffen scheint, was vertragsmäßig vereinbart wurde.

Vor allem werden die nur für kurze Zeit abgeschlossenen Pachtverträge tatsächlich in Permanenz erhalten: sei es im Wege immer wieder eintretender ausdrücklicher Erneuerung, sei es daß sie stillschweigend fortlaufen. Die Pächter ziehen sogar, soweit es auf sie ankommt, die stillschweigende Verlängerung vor, obschon sich diese — auch bei Annahme ihrer Zulässigkeit trotz vertragsmäßiger Ausschließung — jeweils nur auf ein Jahr erstreckt.[2]) Denn sie ersparen hiebei die sonst auflaufenden (Vertrags- und Stempel-) Kosten.

Die Pächter pflegen die von ihnen aufgeführten Banlichkeiten häufig ganz oder zum Teil zu vermieten, ohne erst die Erlaubnis des Grundeigentümers einzuholen. — In gleicher Art kommen auch Afterverpachtungen des Grundes vor. — Superädifikate werden auch verkauft und gekauft. Natürlich kann dies nicht ohne Zustimmung des Verpächters, beziehungsweise dessen Zusicherung geschehen, daß er das Pachtverhältnis mit dem Käufer der Baulichkeiten fortsetzen werde. Die Annahme des letzteren als neuen Pächter begegnet aber regelmäßig keinen Schwierigkeiten. Sie erfolgt gewöhnlich derart, daß der Kaufvertrag vor dem Grundeigentümer selbst abgeschlossen wird. Dies bietet auch für den Fall, als nicht schon beim Vertragsabschluß die vollständige Zahlung des Kaufschillings erfolgt, eine

[1]) Aus einem Schreiben des Hainfelder Bezirksrichters Hrn. Dr. Schönwiese.

[2]) § 1115 a. b. G.-B.

Handhabe: beiden Teilen für ihre noch unbefriedigten Ansprüche eine gewissermaßen reale Sicherheit zu gewähren. Dadurch nämlich, daß sie für die Zeit bis zur vollständigen Vertragserfüllung vom Grundeigentümer als Mitpächter angenommen werden,[1]) von denen daher keiner ohne Wissen und Einverständnis des andern über das Superädifikat verfügen kann. — Der gleiche Ausweg wird übrigens mitunter auch zur Sicherstellung von Darlehensforderungen benützt. — Nicht anders wie bei freihändigen Veräußerungen verläuft schließlich die Sache, wenn es zum Zwangsverkauf eines Superädifikates kommt. Der Verpächter wird von der Versteigerungsbewilligung[2]) gerichtlich verständigt. Der Ersteher meldet sich bei ihm und wird an Stelle des ausgeschiedenen Pächters in das Vertragsverhältnis aufgenommen.

Bauten auf Pachtgrund bilden aber nicht nur den Gegenstand von Rechtsgeschäften unter Lebenden: sie werden auch vererbt. Ihre Einantwortung durch die Abhandlungsbehörden erfolgt genau in derselben Weise wie bei den übrigen Vermögensteilen, aus denen die Verlassenschaft besteht. Auf Grund der Einantwortungsurkunde wird dann der Erbe vom Bodeneigentümer „angeschrieben", d. h. sein Eintritt in den Pachtvertrag zur Kenntnis genommen.

Allerdings findet eine Verdinglichung des Bestandrechtes durch dessen grundbücherliche Einverleibung[3]) niemals statt. Erscheint denn aber angesichts so gearteter Verhältnisse nicht jede Besorgnis vor dem Rechtssatze: „Kauf bricht Miete"[4]) überflüssig?

Zudem wird der Pächter, der wegen Abverkaufs des von ihm innegehabten Grundes weichen muß, tatsächlich entschädigt; freilich nicht durch den Verpächter selbst. Dieser überwälzt vielmehr die Entschädigung auf den Käufer der betreffenden Parzellen.[5])

---

[1]) Vgl. Anhang: Beilage Nr. 15.

[2]) Nebenbei bemerkt: nicht auch von den anderen Exekutionsschritten.

[3]) § 1095 a. b. G.-B.

[4]) § 1120 a. b. G.-B.

[5]) So wurde zu Ende der sechziger Jahre des verflossenen Jahrhunderts „bei der seinerzeitigen Bahnhofanlage der Österr. Nordwestbahn in Wien zum größten Teil ehemaliger Stift Klosterneuburger Grund in Verwendung genommen. In dem mit dem Stifte abgeschlossenen Vertrage wurde mit Rücksicht auf den Umstand, daß einige Teile des verkauften Grundkomplexes an verschiedene Pächter verpachtet waren, ausdrücklich vereinbart, daß die auf den angekauften Gründen etwa noch befindlichen Feldfrüchte sowie Hütten, Glashäuser, Mistbeete etc. an die betreffenden Pächter seitens der Nordwestbahn besonders zu entschädigen seien. Die Gründe, soweit sie überhaupt produktiv waren,

Muß es denn aber schließlich dem Pächter nicht gleichgültig sein, aus wessen Mitteln sie gezahlt wird?

Unter dem Gesichtspunkte freiwilliger Übernahme einer Entschädigungspflicht erscheint in gewissem Grade auch die Tatsache, daß der Verpächter anders nicht einfließende Zinsrückstände im Exekutionswege hereinbringt, so daß der Mehrerlös für das Superädifikat dem Pächter zu Gute kommt.

Aber die Möglichkeit zur Steigerung des Pachtschillings?

Gewiß ist sie vorhanden. Es wird auch von ihr Gebrauch gemacht — wenngleich nicht nach einem für sämtliche Pächter gleichen Maßstab. Im allgemeinen nämlich ist festzuhalten, daß die Zinssteigerung um so bedeutender ist, je größeren Nutzen der Pächter — direkt oder indirekt — aus dem Bestandgrunde zieht und je jünger das Bestandverhältnis ist. Die Zinspflicht der Gärtner ist also kleiner, als jene der Haus- und Betriebsstättenbesitzer, die keine Gartenwirtschaft treiben, und die älteren Gärtner zahlen weniger als die erst in neuerer Zeit angenommenen. So ist, um einige Beispiele anzuführen, der Pachtschilling angewachsen im Falle:

I. von 200 *K* im Jahre 1858 auf 320 *K* gegenwärtig;
II. von 40 *K* im Jahre 1860 auf 700 *K* gegenwärtig;
III. von 64 *K* im Jahre 1868 auf 140 *K* gegenwärtig;
IV. von 140 *K* im Jahre 1880 auf 770 *K* gegenwärtig;
V. von 300 *K* vor 1893 auf 790 *K* seit 1898.

Die Zunnahme betrug also in den Fällen I und II in **40** Jahren 60% und 1700%; im Falle III in **30** Jahren 118%; im Falle IV in **20** Jahren 450%; im Falle V endlich in einem Zeitraume von **5** Jahren 163%. Was insbesondere die Gartenparzellen betrifft, so

---

waren durchwegs meist kleinparzellierte Gemüsegärten, welche von Holzplanken eingefriedet, mit einem Zieh- oder Göppelbrunnen und kleinen, ganz primitiv gebauten Wohngebäuden samt Stall und Schuppen versehen waren. Derlei Fälle kamen 18 vor; in allen ... wurden den betreffenden Pächtern für die vollständige Räumung des Grundes, Demolierung ihrer Objekte bezw. Umstellung und Übertragung derselben entsprechende Entschädigungsbeträge zuerkannt und von der Nordwestbahn bar ausbezahlt." (Mitteilung des Herrn Nordwestbahndirektors Hoheneggor.) Ähnlich war es „als die Gemeinde Wien im Jahre 1898 vom Stift Klosterneuburg Gründe in der Brigittenau kaufte. Hier stellte das Stift die Bedingung, daß die Gemeinde außer dem Kaufpreise von rund 180.000 Gulden noch einen Betrag von etwa 40.000 Gulden an das Stift zu dem Zwecke zahle, damit es die Pächter entschädigen könne". (Mitteilung des Herrn Magistratssekretärs Dr. August Mayr.)

entfällt im großen und ganzen auf den Quadratklafter durchschnittlich ein Zins von 15—20 kr. (= 30—40 *h*) was im Vergleich mit dessen Höhe vor etwa einem Vierteljahrhundert einer 50—100%igen Steigerung gleichkommt. Zu voller Würdigung dieser auch im Durchschnitt nicht geringen und in vielen Einzelfällen absolut genommen außerordentlich hohen Rentensteigerung darf jedoch die parallele Bodenwertbewegung nicht außer Acht gelassen werden. Diese aber hat sich nach Schwarz[1]) folgendermaßen gestaltet. Während der Jahre 1860/66 betrug in einigen damals noch nahezu unverbauten Straßen[2]) des hier für uns hauptsächlich in Betracht kommenden XX. Wiener Bezirkes (Brigittenau) der mittlere Grundwert per 1 m^2 zwischen 6 und 2 *K*; in den übrigen gartenwirtschaftlich genutzten Teilen 1·60—0·60 *K*. 1899 war er dort auf 80 *K*, d. h. auf das $13^1/_3$—40fache, hier auf 24—36 *K* oder auf das 15—60fache angewachsen. Diese ansteigende Bewegung hat auch in den letzten drei Jahren angehalten. Ganz allgemein kann man daher sagen, daß die Zunahme des Pachtschillings weit hinter der des Bodenwertes zurückgeblieben ist und noch fortwährend zurückbleibt. Auch in den zwei oben angeführten Fällen II, IV und V macht jener kaum 1% des letzteren aus.

Es leidet denn auch gar keinen Zweifel, daß die Superädifikatbesitzer aus diesem Zustand der Dinge Vorteil ziehen. So erzählte mir einer derselben: sein — gegenwärtig noch steuerfreies — Haus bringe ihm soviel an Mietzins, daß ihm Wohnung und Betriebsstätte um etwa 2000 *K* billiger zu stehen kommen, als wenn er selbst mieten müßte. In einem andern Falle ergibt die Vermietung von Haus und Stallungen — nach Abzug des Pachtschillings und der öffentlichen Abgaben — eine Reineinnahme von 2000 *K*.

Gegenüber Bestrebungen, das Eigentum an den Pachtgründen zu erwerben, verhält sich allerdings das Stift — von einzelnen Ausnahmen abgesehen — durchaus ablehnend. Es herrscht aber unter den Pächtern die Überzeugung, daß, falls es je zum Verkaufe der Gründe kommen sollte, ihnen das Vorkaufsrecht eingeräumt werden würde. Diese Überzeugung hat in der letzten Zeit eine Verstärkung wohl auch dadurch erfahren, daß der Versuch der Gemeinde Floridsdorf, das in ihrem Weichbilde gelegene, pachtweise ausgetane

---

[1]) Schwarz, Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien (im 94. Bde. der „Schriften des Vereins für Sozialpolitik", S. 90 ff).

[2]) Wallensteinstraße, ein Teil der Klosterneuburgerstraße und Jägerstraße.

Klosterneuburger Areal käuflich an sich zu ziehen, mißlungen ist. Der abschlägige Bescheid wurde damit motiviert, daß das Stift nur an die Superädifikatbesitzer zu verkaufen gedenke.[1])

So sehen wir denn die Pächter auf dem fremden Boden sich ansiedeln, als wäre er ihr eigen und ihm ihre ganze Habe anvertrauen. Diese mag allerdings mitunter recht unbedeutend sein: die Schätzwerte von Superädifikaten in Wien und Umgebung gehen bis zu 2000 *K* hinunter. Meist aber übersteigen sie diesen Betrag um ein Vielfaches und erreichen zuweilen eine recht respektable Höhe. Es sind mir Fälle vorgekommen, in denen Superädifikate exekutiv auf 40.000 *K* und mehr geschätzt wurden. Ein Pächter hat mir mitgeteilt, daß die von ihm aufgeführten Baulichkeiten einen Kostenaufwand von 50.000 *K* erfordert hätten und ungleich höher muß sich dieser bei manchen Fabriksanlagen in der Brigittenau gestellt haben. Dementsprechend gestalten sich auch die Ablösungssummen, die für die Überlassung der Pachtrechte, oder richtiger: der Hoffnung auf dieselben, gefordert und gezahlt werden. Und schließlich erscheint es sogar auf den ersten Blick nicht weiter befremdlich, wenn wir dem Plane begegnen: ein dem Stift Klosterneuburg gehöriges, etwa 76 Hektar umfassendes Areal in der Brigittenau zum Zwecke der Errichtung eines gewerblichen Kottage und der Erbauung von Werkstätten und Kasernen zu pachten.[2])

Ähnlich wie auf Klosterneuburger Boden verhält sich die Sache auch anderwärts, wo nicht entweder die Verträge von vornherein so angelegt sind, daß sie eine gleiche Entwicklung ausschließen[3]) oder die Natur der Dinge sie unmöglich macht.[3])

Was insbesondere die in der Verwaltung der Stadt Wien stehenden Gebäude betrifft, die vertragsmäßig oder tatsächlich, ausschließlich oder mit die Unterlage für fremde Baulichkeiten bilden, so werden die Pachtverträge ebenfalls „regelmäßig erneuert, wenn sich nicht eine andere Verwendung des Grundstückes als notwendig oder zweckmäßig erweist.“[4]) Auch hier wird — und zwar schon vertragsmäßig — die Vererbung der Superädifikate zugelassen und

---

[1]) Vergleiche unten S. 47.

[2]) Vgl. Michael Adler, Gewerbliches Kottage und Industriegebäude, Wien 1901, S. 12 f., und die Rede des Abgeordneten von Philippovich in der Sitzung des niederösterreichischen Landtages vom 18. Juli 1901 (zit. Prot.).

[3]) Vgl. Anhang, Vertrag Nr. 6 und 14.

[4]) Vgl. Anhang, Vertrag Nr. 7.

Digitized by Google

werden dieselben veräußert, so setzt die Gemeinde die Pachtverträge mit deren Erwerber fort, wenn nur „für die Wahrung (ihrer) Rechte volle Gewähr gegeben ist.“ [1]) Ferner „kommt es aus Billigkeitsrücksichten nicht selten vor, daß die Gemeinde den Bestandnehmern, welche vom Grunde weichen müssen, eine Vergütung gewährt, welche auf Grund einer Bauamtsschätzung bemessen wird. So namentlich dann, wenn die Gemeinde selbst den Grund für ihre Zwecke benötigt. In allen Fällen, in denen Entschädigung gewährt wird, wird dieselbe aber von der Gemeinde, nicht etwa von dem Erwerber des Grundes geleistet.“ [1]) Pachtschillingssteigerungen endlich ergeben sich natürlich auch hier — sei es dadurch, daß die Pachtgründe lizitationsweise ausgetan werden, sei es „bei freihändigen Verpachtungen und Pachterneuerungen anläßlich der vorgeschriebenen Begehung“. Sie stellen sich im letzten Menschenalter (1870—1900) auf rund 100%, und zwar betrugen sie:

„1870—1880: 52·74%; 1880—1890: 22·05%; 1890—1900: 24·49%.“ [1])

Die Gemeinde Floridsdorf hat — anders als Wien — für die Verpachtung ihrer Gründe einen Einheitstarif aufgestellt. Vor dem 1. Jänner 1897 betrug darnach der Pachtschilling von denselben ohne Rücksicht auf ihre tatsächliche Nutzbarmachung 30 *h* vom Quadratklafter. Seither hat eine Regulierung insofern Platz gegriffen, als vom Quadratklafter Baugrund 40 *h*, vom gartenwirtschaftlich genutzten Boden aber nur 8 *h* zu zahlen sind. Für die Gärtner hat dieser neue Tarif eine Herabsetzung, für die übrigen Superädifikatbesitzer eine $33^1/_3$%ige Erhöhung ihrer Schuldigkeiten mit sich gebracht. Im übrigen fanden keine Pachtsteigerungen statt.

Wo die Verträge von vornherein auf längere Zeit — 10 Jahre und mehr — lauten, die Pachtzinse für die ganze Vertragsdauer unsteigerlich festgelegt und die Pachtrechte grundbücherlich einverleibt sind, ist selbstverständlich die Lage der Pächter nicht nur rechtlich, sondern auch tatsächlich besser als in den bisher betrachteten Fällen. Doch kommt, soweit ich die Entwicklung zu überschen vermag.

---

[1]) Aus einer Mitteilung des Hrn. Magistratssekretärs Dr. Mayr. — Noch im Jahre 1875 wurden die Bürgerspitalfondsgründe in Wien und nächster Umgebung um 10 Kreuzer (20 Heller) per Quadratklafter verpachtet. Vgl. Altmann, Rechenschaftsbericht der Bürgerspital-Wirtschaftskommission über die Verwaltung des Wiener Bürgerspitalfonds in den Jahren 1871—1875. Wien 1876, S. 15.

Digitized by Google

eine Verdinglichung der Pachtrechte nur im Hainfelder Bezirk vor. Hier bildet sie allerdings die nur höchst selten durchbrochene Regel. Hier bedarf es daher auch zur Übertragung des Bestandverhältnisses unter Lebenden und auf den Todesfall niemals einer Zustimmung oder Mitwirkung des Grundeigentümers.[1])

* * *

Die bisherige Darstellung der Art wie das Institut der Bauten auf fremdem Grund im Leben funktioniert, hat an demselben so viele Lichtseiten aufgezeigt, daß es kaum möglich scheint, es anders als höchst günstig zu beurteilen. Und fast möchte man glauben, als ob — gleichermaßen im volks- wie im privatwirtschaftlichen Interesse — nichts sehnlicher zu wünschen wäre als seine Verallgemeinerung. Wir wollen jedoch, ehe wir ein abschließendes Urteil fällen, auch noch näher untersuchen, welche Reflexwirkungen die rechtliche Struktur des Superädifikatwesens auf die Stellung des Pächters im Rechtsverkehre ausübt. Ein Eingehen auf juristisches Detail ist hiebei allerdings nicht zu vermeiden; es soll aber die möglich engsten Grenzen nicht überschreiten.

Wie wir bereits wissen, werden die Bauten auf fremdem Grund rechtlich prinzipiell als Fahrhabe angesehen.[2]) Es ist dies eine natürliche Folge jener durch die Interessen der Grundeigentümer geforderten Sonderbehandlung des Eigentums an Boden und Gebäude und nach dem gegenwärtigen Stande unserer Gesetzgebung auch gar nicht anders denkbar. Und zwar auch dann nicht, wenn man[3]) den in § 293 a. b. G.-B. niedergelegten Grundsatz: daß Baulichkeiten dem Baugrunde nicht zuwachsen, sobald die Absicht fehlt, „daß sie stets darauf bleiben sollen", nur innerhalb der durch § 293 a. b. G.-B. gezogenen Schranken gelten lassen wollte, d. h. bloß unter der

[1]) Die Übertragung erfolgte, wie mir Herr Bezirksrichter Schönwiese mitteilt, „in den alten Satzbüchern durch Superintabulation bei dem ursprünglichen Satze. In den neuen Grundbüchern geschieht die Übertragung durch Übertragung der Pachtrechte."

[2]) Vgl. auch die Oberstgerichtlichen Entscheidungen vom 30. Jänner 1872 (Glaser-Unger, Sammlung, Nr. 4457) und vom 22. Mai 1902, Z. 6797, sowie die Entscheidung des Landesgerichtes Wien vom 28. Februar 1900, R. XIII. 111/00. Der französische und der belgische Kassationshof behandeln umgekehrt Bauten auf Pachtgrund als Liegenschaften. Vgl. Laurent a. a. O. V. Bd., S. 514 f.

[3]) Wie dies Némethy (a. a. O.) tut und auch der Erlaß des k. k. Justizministeriums vom 15. Dezember 1898, Z. 29.881 (vgl. unten S. 47), ins Auge faßt.

Voraussetzung, daß bewegliche Sachen im Rechtssinne nur jene seien, „welche ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle znr andern versetzt werden können.“ Denn wollte man die Superädifikate als Liegenschaften behandeln, so könnten sie nicht bloß den Gegenstand grundbücherlicher Eintragung bilden — sie müßten es vielmehr auch. Es gäbe dann Grundbuchseinlagen ohne Grnnd und Boden, während doch unser Recht von der Auffassung beherrscht ist, daß nur solcher einen selbständigen Grundbuchskörper zu bilden vermöge[1]) nnd die in einzelnen Fällen zugelassenen Ansnahmen von der Regel[2]) keine Ausdehnung erfahren dürfen. Daß tatsächlich bei manchen landtäflichen Parzellen in der Landtafelrubrik: „Bezeichnung der Parzelle“ auch der Vermerk: „Snperädifikathaus Nr. . . “[3]) vorkommt, ist eine ebensowohl grundbuchgesetzwidrige wie rechtlich ganz gleichgültige Tatsache. Natürlich könnte der Gesetzgeber Superädifikate für unbewegliche Sachen erklären — wie er das z. B. für Tirol in Betreff einzelner Bänme anf einem Grundstück, die einem andern als dessen Eigentümer gehören, getan hat.[4]) So lange aber die jetzige Gesetzgebnng ungeändert bleibt, bleibt es auch bei der Behandlnng von Bauten auf fremdem Grund als Fahrhabe — trotz aller Unzukömmlichkeiten, die sich hieraus ergeben müssen.

Die prinzipiell nicht nnwichtigste derselben ist: daß nach der wiederholt ansgesprochenen Auffassung des Obersten Gerichtshofes[5]) dritten Erwerbern des Bodens gegenüber die Anerkennung des Sondereigentums an den auf demselben vom Pächter erriehteten Baulichkeiten nicht einzutreten hat. Jene würden daher mit dem Bangrnnde als dessen Zubehör auch die letzteren erwerben. Und ebenso stünde den Gläubigern des Verpächters der Zugriff auf beide frei.

Bei dem gegenwärtigen Stande der Dinge sind nun freilich jene Fälle ohne nennenswerte Bedeutung, in denen diese Auffassung

---

[1]) Vgl. besonders Offenhuber, Die Übereinstimmung des Grundbuches mit dem Kataster, unter besonderer Rücksicht auf Superädifikate und Keller (in der „Zeitschrift für Notariat und freiwillige Gerichtsbarkeit in Österreich“ Nr. 26 und 27 von 1894) und Bartsch, a. a. O., S. 5 ff.

[2]) So die in einzelnen Kronländern gestattete Sondereinlegung von horizontalen Hausanteilen.

[3]) Sehr häufig bei Stift Klosterneuburger Parzellen.

[4]) Art. IV. des Gesetzes vom 17. März 1897, R.-G.-Bl. Nr. 77.

[5]) Vgl. die Entscheidungen vom 22. Oktober 1867 („Gerichtshalle“ Nr. 9 von 1868) und vom 14. September 1875 (cbd. Nr. 29 von 1876).

mehr als eine bloß theoretische Gefahr für die wirtschaftlichen Interessen der Pächter mit sich bringen könnte. Daß sie aber deren Kreditfähigkeit ungünstig beeinflussen müßte, wenn das Superädifikatwesen nicht wie bisher meist auf gebundenem Boden, sondern auch auf Gründen einzelner Privater und von Erwerbsgesellschaften Verbreitung fände, bedarf nicht erst ausführlicher Darlegung.

Wenden wir uns jedoch der Gestaltung der Praxis zu, die schon für die Gegenwart Interesse bietet.

Der Pächter verkauft und vererbt die von ihm aufgeführten Bauten als bewegliche Sachen. Dementsprechend findet auch nach den für diese geltenden Normen die Bemessung der Gebühren von den Kaufvertragsurkunden sowie der Erbschaftssteuer statt.

Gleich bei der Vermietung solcher Objekte schon erweist sich jedoch deren Behandlung als Fahrhabe unmöglich. Sie würde zu der praktisch unhaltbaren Folgerung führen, daß die gesetzlichen Sonderbestimmungen über das Verfahren in Bestandstreitigkeiten auf das Mietverhältnis sich als unanwendbar herausstellten.[1]) Unbedenklich wird demnach das Prinzip durchbrochen. Die Superädifikate werden dann einfach „nach ihrer hier maßgebenden physischen Beschaffenheit“ zu den Liegenschaften gerechnet.[2])

Dabei bleibt es aber nicht, wenn sie als Objekte von Pfandrechten in Frage kommen. Dann werden sie wieder beweglich.

Vor allem zu Gunsten des Verpächters. Die Praxis räumt nämlich diesem, wie an anderer vom Pächter „eingebrachter Fahrnis“ auch an den von ihm aufgeführten Baulichkeiten das gesetzliche Pfandrecht zur Sicherstellung des Pachtzinses ein.

Wie diese, soviel ich weiß, von den Gerichten in Wien und Umgebung allgemein eingehaltene Praxis[3]) sich gebildet haben

---

[1]) Das ältere wie das gegenwärtig geltende Prozeßrecht sprechen gleichermaßen nur von Bestandverträgen über „Grundstücke, Gebäude und andere unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen“. Sie vergessen eben deshalb auch nicht, den Ausnahmefall der „Schiffsmühlen und anderen auf Schiffsmühlen errichteten Bauwerke“ in ihren Geltungsbereich einzubeziehen (§ 1 der kaiserl. Verordnung vom 16. November 1858, R.-G.-Bl. Nr. 213 und § 560 Z.-P.-O.

[2]) Vgl. die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 6. Oktober 1885 (Glaser-Unger, Sammlung, Nr. 10.725 und 10.726) anläßlich einer Klage auf Zahlung des Mietzinses resp. der Mietaufkündigung von Praterhütten.

[3]) Einer abweichenden Stellungnahme zu dieser Frage bin ich — in der jüngsten Zeit beim Bezirksgericht Döbling-Wien — nur einmal begegnet.

Digitized by Google

mag, lehrt ein Blick auf die Entwicklungsgeschichte des Superädifikatswesens. Heute entspricht sie sicherlich in der Mehrzahl der Fälle weder den tatsächlichen Verhältnissen noch dem Gesetze. Denn dieses gewährt dem „Verpächter eines Grundstückes“ — in bewußtem Gegensatz zu anderen Bestandobjekten — das Pfandrecht nur „auf das auf dem Pachtgute vorhandene Vieh und die Wirtschaftsgerätschaften und die darauf noch befindlichen Früchte.“[1]) Doch kommt es mir hier weniger darauf an, die Judikatur zu kritisieren als sie einfach festzustellen und mit ihr die Schädigung, die sie notwendig dem Kredit des Pächters zufügt. Haben auch dessen Gläubiger von dem vertragsmäßig dem Grundeigentümer für Zinsrückstände an den Bauten eingeräumten Pfandrechte, wie wir gleich sehen werden, tatsächlich nichts zu befürchten, so können sie doch nie im voraus wissen, ob und in welchem Maße die Einbringlichkeit ihrer Forderungen unter der Konkurrenz einer Pachtschillingsforderung leiden wird, und zwar umsoweniger, als ja das gesetzliche Pfandrecht des Verpächters auch dem vertragsmäßig bestellten oder exekutiv erwirkten vorgeht.

Freiwillige Pfandbestellung begegnet übrigens so großen Schwierigkeiten, daß sie überhaupt nur auf Umwegen erreichbar ist. Daß eine hypothekarische Belastung von Bauten auf fremdem Grund ausgeschlossen ist, versteht sich von selbst. Als bewegliche Sachen aber gehören solche ja zu denen, welche den vom bürgerlichen Gesetzbuch[2]) geforderten Erwerb des Pfandrechtes durch „körperliche Übergabe von Hand zu Hand“ nicht zulassen. Aus naheliegenden Erwägungen ist auch die Pfandbestellung „durch symbolische Übergabe“, d. h. durch äußere Kennzeichnung, „woraus jedermann die Verpfändung leicht erfahren kann“,[3]) untunlich. Will man also nicht den nur schwer gangbaren Ausweg wählen: den Deckung heischenden Kreditgeber als Mitpächter aufnehmen zu lassen,[4]) so bleibt nichts anderes übrig, als die Scheinexekution. Gleich bei der Aufnahme eines Darlehens wird notariell dessen sofortige Fälligkeit und Vollstreckbarkeit bedungen und sodann die Exekution, d. h. die Pfändung des Superädifikates, wirklich durchgeführt.

---

[1]) § 1101 a. b. G.-B., letzter Satz.
[2]) § 451 a. b. G.-B.
[3]) § 452 a. b. G.-B.
[4]) Vgl. oben S. 25.

Jede Exekution von Bauten auf fremdem Grund wird nach den für Fahrnisse geltenden Vorschriften vorgenommen.

Seit dem Inslebentreten der neuen Exekutionsordnung vom 27. Mai 1896 funktioniert aber auch das exekutive Pfandrecht nicht mehr ohne Reibungen von bedeutsamster Rückwirkung auf Schuldner und Gläubiger.

In Abweichung von dem früheren Reehtszustande erliseht nämlieh gemäß § 256 E.-O. das Pfandrecht an Fahrnissen, wenn nicht binnen Jahresfrist nach seiner Begründung der Antrag auf Bewilligung des Verkaufes gestellt und das Verkaufsverfahren gehörig fortgesetzt wird. Diese Norm repräsentiert zweifellos im allgemeinen einen bedeutenden Fortschritt. So unbegründet aber die nach Einführung des neuen Gesetzes lautgewordenen Klagen über das automatische Fortwirken des einmal in Bewegung gesetzten Exekutionsapparates, dem nieht einmal der Gläubiger Einhalt gebieten kann, ohne sich schwerwiegende Nachteile zuzuziehen, sein mögen: für unseren besonderen Fall kann man ihnen Berechtigung nieht abspreehen.

Der Kreditgeber ist nun, wenn er sieh mittels Scheinexekution wirksame reale Sieherheit seiner Forderung verschaffen will, gezwungen, einerseits die zeitliehe Dauer des Kreditgeschäftes sehr kurz, jedenfalls auf weniger als ein Jahr zu bemessen und anderseits rücksichtslos auf dessen Abwieklung innerhalb dieser Frist zu bestehen. Der Pächter hinwiederum kann sich so überhaupt vom Realkredit ausgeschlossen und bloß auf Personalkredit angewiesen sehen.

Zu diesem Nachteil tritt für ihn noch ein anderer. Bei etwaigem Verkauf des Superädifikates muß er entweder auf vollständiger Auszahlung des Kaufschillings längstens binnen Jahresfrist bestehen oder sich seinerseits entschließen, dem Käufer persönlich zu kreditieren. Jedenfalls engt sich ihm dadurch der Kreis der möglichen Käufer ein.

In der Regel pflegt ein Superädifikat, wenn mehrere Erben vorhanden sind, von einem derselben übernommen zu werden. Die übrigen müssen weichen und werden abgefunden. Wo die Verhältnisse rechtlich relativ so einfach liegen wie im Hainfelder Bezirk, findet die Auseinandersetzung so statt, daß „der Wert des Pachtreehtes für die noeh übrige Pachtzeit durch Schätzleute festgestellt eventuell dem eidesstättigen Bekenntnisse überlassen wird.“ Die

grundbücherliche Sicherstellnng von Anteilen weichender Erben begegnet keinen Schwierigkeiten. Anderwärts ist sie jedoch, wie wir wissen, ausgeschlossen. Unter der Herrschaft der alten Exekutionsnormen pflegten daher die Vormnndschaftsgerichte, um eine Sicherstellung von Anteilen minderjähriger Erben („Kindergeldern") zu erzielen, ebenfalls den uns bekannten Umweg über die Scheinexekution zu beschreiten.

Freilich ist in all den erörteten Fällen die Nenbegründung des durch Ablauf eines Jahres hinfällig gewordenen Pfandrechtes znlässig. Allein sie verursacht nicht nur Kosten, sondern kann auch nicht hindern, daß ein später entstandenes Pfandrecht in der Priorität vorrücke und dadurch den Wert des älteren, das nun als formell jüngeres erscheint, illusorisch mache.

Diese Schwierigkeiten haben schon hald nach dem Inslebentreten der neuen Exekutionsordnnng (1. Jänner 1898) die Aufmerksamkeit der Justizverwaltung anf sich gezogen und sind auch pnblizistisch erörtert worden.[1]) Rasche Abhilfe schien um so mehr geboten, als § 256 mit rückwirkender Kraft ausgestattet war.[2]) Das Justizministerium forderte denn auch noch vor Ablauf des Jahres 1898 das Wiener Exekntionsgericht nnd das Bezirksgericht Floridsdorf anf,[3]) für den Fall, als sie § 256 E.-O. auch auf Superädifikate anwendbar hielten, geeignete legislative oder administrative Maßnahmen zur Beseitigung der durch ihn hervorgerufenen Konsequenzen vorzuschlagen.

Diese Aktion verlief jedoch im Sande.

Beide Gerichte[4]) erklärten, unter Hinweis auf den Stand der Gesetzgebung, eine — ihnen vom Justizministerinm anheimgestellte — Änderung der alten Praxis im Sinne der Gleichstellung von Bauten auf fremdem Grund mit Liegenschaften für ausgeschlossen. Es bliebe daher, meinte das Bezirksgericht Floridsdorf, nichts übrig, als die ausnahmsweise Nichtanwendbarkeit des § 256 E.-O. auf den besonderen Fall gesetzlich ausznsprechen. Das Exekutions-

[1]) Vgl. Némethy, a. a. O.; ferner F. Rosenfeld, Beitrag zur Frage der Exekutionsführung auf Superädifikate („Gerichtshalle", Nr. 2 von 1899).

[2]) Art. XXXVII des Einführungsgesetzes zur Exekutionsordnung: Berechnung der Jahresfrist vom Tage des Beginnes der Wirksamkeit des Gesetzes.

[3]) Justizministeriums-Erlaß vom 15. Dezember 1898, Z. 29.881.

[4]) Bericht des Exekutionsgerichtes Wien vom 27. Dezember 1898 und des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 21. Dezember 1898.

gericht Wien aber hielt auch dies für überflüssig. Einerseits war es nämlich über die tatsächliche Entwicklung und den Umfang des Superädifikatwesens nur ungenau unterrichtet und anderseits ging es von der — ungerechtfertigten — Voraussetzung aus: Kreditgeber könnten sich „gerade bei solchen Objekten . . weit leichter als bei sonstigen Mobilien durch Anbringung einer auffälligen Bezeichnung . . ein vertragsmäßiges Pfandrecht und damit ein für allemal die Priorität sichern“ — ohne zu bedenken, daß dieser Ausweg den Kreditnehmer nicht nur wirtschaftlich, sondern auch sozial schwer schädigen müßte.

Die Praxis hilft sich demnach so gut sie kann.

In Floridsdorf — wo offenbar Interessenkollisionen häufiger sind als in Wien und diese Art von Selbsthilfe bei der geringen Zahl von Anwälten technisch möglich ist — haben die letzteren das Übereinkommen getroffen, die ursprüngliche Rangordnung zu respektieren. Kommt es also zu einem Zwangsverkauf, so wird der Erlös nach dieser und nicht nach der Reihenfolge der Pfandrechte im Pfändungsprotokolle verteilt. Natürlich hat es jede Partei jederzeit in der Hand, dieses Kartell zu sprengen.

Offenbar um diese Eventualität zu vermeiden, huldigt das Bezirksgericht Floridsdorf in jüngster Zeit der Auffassung: daß über ein Jahr alte Pfandrechte, um deren Neubegründung rechtzeitig angesucht wurde, überhaupt nicht als erloschen, sondern als fortdauernd anzusehen seien.

Dasselbe Gericht versucht auch die Sicherstellung von Erbanteilen (Kindergeldern) nicht mehr durch Pfandrechtsbegründung, sondern dadurch zu erreichen, daß der Übernehmer des Superädifikats verhalten wird, zu Gunsten der weichenden Erben eine Lebensversicherung in der Höhe ihrer Forderung einzugehen.

Daß auch die Aufnahme des Gläubigers als Mitpächter in den Pachtvertrag als Surrogat für das vertragsmäßige Pfandrecht herhalten muß, ist bereits früher hervorgehoben worden.

Die juristischen Seltsamkeiten, welche das Institut der Bauten auf fremdem Grund zeitigt, sind aber damit noch lange nicht zu Ende.

Daß die letzteren und das Sondereigentum an ihnen keiner der Gruppen von Exekutionsobjekten zuzuzählen sind, in Betreff deren eine Zwangsverwaltung Platz greifen kann,[2]) unterliegt nach

[1]) Vgl. §§ 97 ff., 240 ff., 334 ff., 341 ff. Exek.-O.

dem geltenden Rechte keinem Zweifel. Anderseits erscheint es unbillig, diese auszuschließen. Unbillig gegen den Verpflichteten eben sowohl wie gegen den betreibenden Gläubiger. Jener verliert im Falle der Versteigerung endgültig Haus und Standort seiner wirtschaftlichen Tätigkeit. Diesem hinwiederum würde vielleicht die Zwangsverwaltung ausgiebigere, wenngleich minder rasche Deckung bringen — wobei man gar nicht an die ja rechtlich zulässige Weigerung des Grundeigentümers, den Pachtvertrag mit dem Ersteher des Gebäudes fortzusetzen, zu denken braucht. Diesen Billigkeitserwägungen nachgebend hat nun das Bezirksgericht Floridsdorf jüngst die Zwangsverwaltung eines vermieteten Superädifikates bewilligt — unbekümmert um die möglichen Kollisionen mit der Exekutionsführung von Seite solcher Gläubiger, welche die Versteigerung vorziehen könnten;[1]) unbekümmert auch um den unlösbaren Widerspruch zwischen dem Wesen der Zwangsverwaltung und der zeitlichen Begrenzung der Dauer eines Pfandrechtes an Fahrnissen.[2])

Genau so wie in diesem Falle hat die „maßgebende physische Beschaffenheit" des Exekutionsobjektes auch beim Zwangsverkauf von Bauten auf fremdem Grund zu einer Durchbrechung der Regel geführt, daß dieselben Fahrhabe seien. Die Ursache ist, daß die gesetzliche Verschleuderungsgrenze für Mobilien als ungenügend empfunden wird. Nun bietet freilich die Exekutionsordnung selbst die Handhabe zur Erhöhung des „geringsten (Drittel-) Gebotes."[3]) Allein dieselbe muß tatsächlich oft genug versagen. Funktioniert sie ja überhaupt nur „auf Antrag des betreibenden Gläubigers und mit Zustimmung der übrigen . . Gläubiger," und jener wird, wenn anders das gesetzliche Mindestgebot zu seiner Befriedigung ausreicht, gewiß nicht zu dessen Erhöhung und damit auch zur Erschwerung der Versteigerung die Hand bieten. So hat sich denn das Bezirksgericht Floridsdorf eine Zeitlang damit geholfen, daß es den fehlenden Gläubigerantrag in der Richtung einer Erhöhung des geringsten Drittelgebotes auf die Hälfte des Schätzwertes provozierte und ihn, wenn er trotzdem nicht erfolgte, einfach fingierte.[4]) In

[1]) Gemäß § 103 Exek.-O. kann nach Einleitung der Zwangsverwaltung und vor deren rechtskräftiger Einstellung eine andere Art der Exekutionsführung nicht stattfinden.

[2]) § 256 Exek.-O.

[3]) § 277 Exek.-O.

[4]) Durch „Ladung des betreibenden Gläubigers behufs Einvernehmung

neuerer Zeit erreicht es den gleichen Zweck dadurch, daß es das für — liegenschaftliche — Häuser festgesetzte Erfordernis des halben Schätzungswertes als Mindestgebot[1]) von Amtswegen in den Versteigerungsbeschluß aufnimmt.[2])

Im übrigen aber — und in Wien sowie von anderen Gerichten überhaupt — werden durchaus die Vorschriften über den Zwangsverkauf beweglicher Sachen beobachtet. So wird vor allem nur gegen Barzahlung und sofortige Übernahme durch den Meistbietenden verkauft[3]) — was auch, abgesehen von dem gleichwirkenden Einfluß etwaiger Einengung der Verschleuderungsgrenze, den Kreis der Kauflustigen selbstverständlich einschränkt und daher weder den Verpflichteten noch den Gläubigern zum Vorteil gereicht. Von der Berücksichtigung eines etwaigen „Überbotes“[4]) ist keine Rede. Ebensowenig davon, auf Antrag des Verpflichteten statt des Feilbietungsverfahrens Zwangsverwaltung eintreten zu lassen.[5])

Nun zur letzten Anomalie, die noch Erwähnung finden soll.

Daß auch Bauten auf fremdem Grund gebäudesteuerpflichtig sind, kann nicht bestritten werden.[6]) Dagegen ist es mehr als zweifelhaft, ob das gesetzliche Vorzugspfandrecht zu Gunsten von Gebäudesteuerrückständen, die nicht älter sind als 3 Jahre, auch sie trifft. Die Finanzverwaltung bejaht natürlich diese Frage und auch die Rechtsprechung läßt sich im allgemeinen[7]) von der gleichen Auffassung leiten. Begründet wird dieselbe damit, daß die Gebäudesteuer „ihrer rechtlichen Natur nach zu den Realsteuern gehört, die im Gegensatz zu den Personalsteuern auf der Sache haften,“ sobald diese „durch die von der Steuerbehörde erfolgte Vorschreibung als Objekt der Realbesteuerung anerkannt ist.[8]) Die

---

über die Hälfte des Schätzwertes als geringstes Gebot mit dem Bemerken, daß im Falle seines Nichterscheinens seine Zustimmung angenommen würde.“

[1]) § 151 Exek.-O.

[2]) Vgl. das Feilbietungsedikt im Amtsblatt der „Wiener Zeitung“ vom 23. November 1902 betreffend ein Superädifikat in Jedlesee.

[3]) § 278 Exek.-O.

[4]) § 195 ff. Exek.-O.

[5]) § 201 Exek.-O.

[6]) Vgl. § 1 des Gebäudesteuerpatentes vom 23. Februar 1820: „Der Gebäudesteuer unterliegen alle Wohngebäude.“

[7]) Beschluß des Exekutionsgerichtes Wien vom 10. April 1900, E. XIII. 6300/00.

[8]) Vgl. die Oberstgerichtlichen Entscheidungen vom 30. Jänner 1872 (Glaser-Unger, Sammlung, Nr. 4457) und vom 20. Juni 1900, Z. 8664.

Digitized by Google

praktische Folge ist, daß aus dem Versteigerungserlös zunächst der Fiskus Befriedigung sucht und vor den anderen Gläubigern findet. Gleiches scheint aber für die Erwerbsteuer ausgeschlossen. Denn diese ist ja eine Personalsteuer. Es ist denn auch stets festgehalten worden, daß — wenn überhaupt von einem Vorzugsrecht der Erwerbsteuerrückstände die Rede sein könne[1]) — dies nur bezüglich jener Realitäten gelte, „welche zu diesem Gewerbstrieb ausschließlich bestimmt und dazu eigens eingerichtet . . sind.“[2]) Das neue Personalsteuergesetz hat dann diese Anschauung der Praxis ausdrücklich sanktioniert.[3]) Nun gibt es natürlich auch Superädifikate, die in solcher Art einem gewerblichen Betrieb gewidmet sind. Sie sind aber doch keine Liegenschaften! Nichtsdestoweniger wird fast immer auch in Bezug auf sie den Erwerbsteuerrückständen bald unbedingt, also bis auf drei Jahre zurück,[4]) bald nur den nicht mehr als anderthalb Jahre alten,[5]) das Vorzugspfandrecht eingeräumt, weil sie „hauszinssteuerpflichtig sind (und) als solche von den Steuerbehörden, welchen allein die kompetente Entscheidung zusteht, einer Realität gleich behandelt werden.“ In jüngster Zeit hat freilich der Oberste Gerichtshof wieder in entgegengesetztem Sinne entschieden.[6])

Nicht besser als bei uns steht es, wie ein Blick in die Beratungsprotokolle der Kodifikationskommission für das bürgerliche Gesetzbuch lehrt,[7]) um die Klarheit der Rechtsanschauungen in Betreff von Banten auf fremdem Grund in Ungarn.

Auch dort ist nach der geltenden Grundbuchgesetzgebung eine Verbücherung des Sondereigentums an Superädifikaten unzulässig.[8]) Nicht minder wird allgemein die Eintragung der Bestandrechte als geteiltes Eigentum für rechtlich ausgeschlossen erachtet.[9]) Trotzdem

---

[1]) Vgl. Röll, Österr. Steuergesetze, III. Aufl. (Bd. 21/II, der Manzschen Gesetzesausgabe, Wien 1887), S. 979 ff.

[2]) Plenissimarentscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 28. Jänner 1885 (bei Röll a. a. O., S. 981 f.).

[3]) § 76 des Gesetzes vom 25. Oktober 1896, R.-G.-Bl. Nr. 121.

[4]) Beschluß des Exekutionsgerichtes Wien vom 24. April 1900, E. XVI. 2195/99.

[5]) Beschluß desselben Gerichtes vom 5. Mai 1901, E. XII. 882/1.

[6]) Entscheidung vom 22. Mai 1902, Z. 6797 (in Bestätigung eines Beschlusses desselben Gerichtes vom 15. März 1902, E. IV. 3155/00).

[7]) Vgl. die Beratungsprotokolle a. a. O.

[8]) §§ 55f. der Grundbuchsordnung vom 15. Dezember 1855.

[9]) § 63 desselben Gesetzes. Vgl. Beratungsprotokolle a. a. O. VI/1 S. 55.

ist die letztere nicht selten „irrtümlich“ erfolgt.[1]) Wo das zutrifft, bilden dieselben oder das Superädifikat jedenfalls Objekte des Realkredites, wobei „in der Praxis nicht entschieden ist, wessen Eigentum das Gebäude selbst ist“. „Die Lasten des Grundstückes und des Superädifikates figurieren (dann) zusammen auf dem (Lasten)-Blatte, was die Übersichtlichkeit zweifellos in großem Maße beeinträchtigt.“[2]) Über die Gestaltung der Judikatur in anderen Fällen geben die Beratungsprotokolle keine nähere Auskunft. Sie berichten nur soviel, daß ebensowohl Entscheidungen erflossen sind, in welchen Bauten auf fremdem Grund als Fahrnisse erklärt wurden, wie solche in entgegengesetztem Sinne.[3])

* * *

Die dargestellte Praxis mit all ihren Schwankungen und inneren Widersprüchen verletzt nicht etwa bloß das ästhetische Gefühl des Formaljuristen. Des brauchte man wenig Sorge tragen. Ihre schädigenden Wirkungen reichen viel weiter. Weitaus am wichtigsten ist die Untergrabung und Vernichtung der Kreditfähigkeit des Pächters. Ihm ist, wie wir gesehen haben, nicht nur Realkredit versagt; auch auf die Erlangung von Personalkredit kann er in sehr beschränktem Maße nur und normalerweise auch nicht zu günstigen Bedingungen zählen. Denn die Mindestdeckung, auf welche der Kreditgeber aus der Verwertung des Gebäudebesitzes seines Schuldners für den Fall rechnen mag, als er sich auf zwangsweise Hereinbringung seiner Forderung angewiesen sähe, läßt sich im voraus nicht einmal annäherungsweise bestimmen. Gewiß ist nur, daß sie auch mit der bei der Versteigerung als gesetzlich geringstes Gebot festgelegten Schätzwertquote nicht zusammenfallen muß. Aus einem sehr einfachen Grunde. Der Kreditgeber ist nicht in der gleichen Lage wie derjenige, der ein Superädifikat aus freier Hand erwirbt. Dieser kann sich leicht überzeugen: ob und in welchem Umfange der Verkäufer mit der Pacht- und Steuerzahlung im Rückstande ist, und dem Vorhandensein solcher Rückstände bei der Bestimmung des Kaufpreises Rechnung tragen. Jener dagegen ist dazu nicht im Stande, weil die Gefahr, die seine Forderung infolge konkurrierender Ansprüche des Fiskus und des Verpächters läuft, auch erst nach erfolgter Kreditgewährung

[1]) Beratungsprotokolle a. a. O. VI/1 S. 68.
[2]) ebd. VI/1 S. 65f. 68.
[3]) ebd. VI/2 S. 15.

erwachsen kann. Dort handelt es sich um Geschehnisse der Vergangenheit, hier um Möglichkeiten in der Zukunft.

Diese Geringwertigkeit der Superädifikate als Kreditbasis ist auch unter der Voraussetzung gegeben, als der Pächter nicht bloß auf die Permanenz des Pachtverhältnisses für sich, sondern auch daranf rechnen kann, daß sein — freiwilliges oder erzwnngenes — Ansscheiden aus demselben zu Gunsten Dritter keinem Widerspruch von Seiten des Grundeigentümers begegnen werde. Nun habe ich allerdings festgestellt, daß diese Voranssetzung regelmäßig zutrifft. Es fehlt aber auch nicht an Ansnahmen nnd gerade ans den letzten Jahren ist mir eine Reihe solcher bekannt geworden. So erklärte die Praterinspektion wiederholt, daß sie zwar den freihändigen, nicht aber auch einen Zwangsverkauf von „Praterhütten" gestatte. Käme es doch zur Exekutionsdurchführung, so werde der Fortbetrieb des Wirtsgeschäftes im Exekutionsobjekte nicht gednldet, vielmehr dessen Abbruch gefordert werden.[1]) Selbstverständlich war damit zwar nicht begrifflich, wohl aber tatsächlich der wichtigste Vermögensteil des Verpflichteten stark entwertet und den Glänbigern ein gut Teil der von ihnen erhofften Deckung plötzlich aus der Hand geglitten.[2])

In einem andern Falle hatte ein Pächter ein anf dem Grnnde einer Handelsfirma befindliches Wirtsgeschäft um zirka 14.000 Kronen von seinem Vorgänger im Pachtverhältnisse erworben. Auf einmal erhielt er die Küudigung, weil die Firma den Grund für ihre eigenen Betriebszwecke benötigte. Er mußte das Gebäude abbrechen. Entschädigt wurde er nicht. Die Firma hielt sich dazu um so weniger für verpflichtet, als er einen nur „sehr geringen, quasi Rekognitionszins" entrichtet hatte. Wenig frommte ihm, daß ihm ein neuer Platz in Aussicht gestellt wurde. Er war nun einmal ruiniert.

Derartige Fälle mögen nun an sich der Zahl sowohl als anch der Bedentung nach scheinbar wenig ins Gewicht fallen. Man vergesse jedoch nicht der selbstverständlichen Tatsache: daß die Hoffnung des Pächters auf ununterbrochene Fortdaner und freie Übertragbarkeit des Pachtverhältnisses sich überhaupt nur dann als fundiert erweisen kann und wird, wenn und soweit das Interesse des Grund-

[1]) Vgl. Anhang Nr. 89.

[2]) In einem dieser Fälle brachte dann die Witwe des Verpflichteten die auf 24.000 Kronen geschätzte „Praterhütte" um 8000 Kronen an sich — also genau um die bei Fahrnisversteigerungen gesetzlich zulässige Mindestquote des Schätzwertes.

eigentümers dies zuläßt oder gar fordert. Tatsächlich allgemeiner Wechsel der Pächter nach Ablauf kurz bemessener Vertragsfristen oder Verhinderung derselben am Abzug ohne entschädigungslose Zurücklassung oder — was auf dasselbe hinausliefe — Demolierung der Gebäude, die sie aufgeführt, würde nun niemanden mehr schädigen als den Grundeigentümer selbst, solange er auf die pachtweise Nutzung seines Besitzes angewiesen ist oder bei ihr beharren will. Wo fände er sonst noch Pächter, die bereit wären, ihre Habe in der Art dem fremden Boden anzuvertrauen, wie das heute geschieht! Welchen Druck auf die heute erzielbare Pachtrate würde das üben! Anderseits leuchtet es ein, daß diese Rücksichten sofort entfallen, sobald das bisher übliche System der Bodennutzung aufgegeben wird und der Grundeigentümer zur Eigenregie in irgend einer Form übergeht oder seinen Besitz veräußert. Den Augenblick hierzu kann er, wie die Dinge gegenwärtig nun einmal liegen, ganz nach Belieben wählen. Und nichts zwingt ihn, wenn er an Exmissionen denkt, diese etwa auf einmal ins Werk zu setzen. Aus stufenweiser Beseitigung der Superädifikatverhältnisse können ihm ja wirtschaftliche Nachteile nicht erwachsen. Insbesondere hat er keine Reduktion seines Rentenbezuges von den Pächtern, die er — bis auf weiteres — auf ihren Pachtstellen beläßt, zu befürchten. Denn welche Mittel stehen diesen wohl zu Gebote, um eine solche zu erzwingen oder sich überhaupt gegen die ihnen aus seiner veränderten Wirtschaftspolitik drohenden Gefahren zu wehren! Sollen sie etwa ihrerseits zur Auflösung des Pachtverhältnisses schreiten? Nur sie selbst hätten dann darunter zu leiden.

Kurz, gebot uns früher wissenschaftliche Vorsicht, nicht außer Acht zu lassen: daß die rechtliche Formulierung des Superädifikatsverhältnisses in den Verträgen für sich allein noch keinen sicheren Rückschluß auf dessen Funktionierung im Leben zulasse; und waren wir dann gar geneigt, diese als von jener ganz unabhängig anzusehen, so begreifen wir nun, daß die Rechtsform doch auch hier keineswegs etwas Gleichgültiges ist. Scheinbar unlebendig, kann sie jederzeit zu voller, ausschlaggebender Bedeutung gelangen. Ob und wann das geschieht, bestimmt einzig und allein das Interesse des Grundeigentümers.

Wir sehen denn auch diese stetig am Werke, ihre Verfügungsfreiheit über den Pachtboden möglichst zu erhalten oder wiederzugewinnen und dementsprechend den Vertragsinhalt aus- bezw. um-

zubilden.[1]) Und das gilt nicht etwa nur von Privaten oder Erwerbsgesellschaften, die übrigens für das Superädifikatwesen wenig in Betracht kommen. Die Gemeinde Wien, erfahren wir, „unterläßt nichts, um den Verhältnissen, (die) häufig durch ihre Dauer und äußere Erscheinung eine gewisse Ähnlichkeit mit Superficies gewinnen, rechtlich den Charakter bloßer Miet- und Pachtverträge zu wahren und sich dadurch eine möglichst unbehinderte Verfügungsfreiheit über die Grundstücke, sei es für den eigenen Bedarf, sei es behufs zweckmäßiger Veräußerung, zu sichern.“[2]) Genau so verhält sich die Gemeinde Floridsdorf. Daß schließlich geistliche Korporationen, vorab das Stift Klosterneuburg, von den übrigen Vertragshärten abgesehen, sich nicht für mehr als drei Jahre binden wollen, hängt keineswegs damit allein zusammen, daß Verpachtungen kirchlicher Liegenschaften auf längere Zeit staatsbehördlicher Genehmigung bedürfen.[3]) Diese wäre, schon im Hinblicke auf die günstigen Reflexwirkungen lang bemessener Pachtdauer auf die Kreditfähigkeit des Pächters und dessen wirtschaftliche Entwicklung, unschwer zu erreichen. Und die Pächter würden wohl sehr gerne die dadurch auflaufenden Kosten tragen.

Der Erfolg dieser Bestrebungen ist, daß das Institut der Bauten auf Pachtgrund in seiner gegenwärtigen Entwicklung in Wien und Umgebung nichts anderes darstellt, als eine Übertragung des in der altösterreichischen Agrarverfassung typischen Besitzverhältnisses der „uneingekauften“ Untertanen[4]) auf (städtischem) Wohnungsboden. Auch unsere Pächter sind lediglich „Wirte bis weiter“. Besitzrechtlich sind sie nicht besser daran, als die Masse der bäuerlichen Wirte im XVIII. Jahrhundert und diese hinwiederum hatten es tatsächlich nicht schlechter als sie. Auch den unerblichen Lassiten vertrieb der Gutsherr von der Stelle nur, wenn sein Vorteil es heischte. Und daß auch heute auf die Übertragung des Besitzverhältnisses an Boden und Gebäude von Seite des Eigentümers durch Zurückwei-

---

[1]) Vgl. Anhang Nr. 1 und 10, die durch den Druck hervorgehobenen Klauseln in der Neuredaktion der Verträge.

[2]) Aus einer Mitteilung des Herrn Magistrats-Sekretärs Mayr.

[3]) Kompetent ist bei Pachtungen bis zu 15 Jahren die Landesstelle, sonst sowie beim Dissens des Bischofs das Ministerium für Kultus und Unterricht, das bei Pachtungen von mehr als 30 Jahren die allerh. Schlußfassung einzuholen hat. Vgl. von Hussarek, a. a. O.

[4]) Vgl. Grünberg, Bauernbefreiung, I. Bd., S. 55 f.

sung anderer als der von ihm selbst in Aussicht genommenen oder der ihm nicht anstehenden Übernehmer mitunter bereits wirklich Einfluß geübt wird und stets geübt werden kann, haben wir erfahren. Wie schließlich der „freiwillkürlich abstiftbare" Rustikalwirt sich Erhöhungen seiner Schuldigkeiten gegenüber nicht zu wahren vermochte, so hat heute der Pächter gegen Pachtzinssteigerungen nur eine Waffe: den Abzug. Gebraucht er sie, so trifft er unter allen Umständen sich selbst mit. Gewöhnlich sich allein. Denn in solchen Fällen erhält er ja auch dann keine Entschädigung, wenn sie sonst gewährt wird.

Und wie steht es denn überhaupt um die Entschädigung? Ihre Gewährung ist nicht Ausfluß eines Rechtes, sondern der Gnade. Über ihre Zugestehung sowohl als auch über ihr Maß entscheidet daher ausschließlich der Wille des Grundeigentümers. Private und Erwerbsgesellschaften werden sich hierbei von rein privatwirtschaftlichen Erwägungen leiten lassen. Der Staat freilich, Gemeinden, geistliche Korporationen werden freiwillig oder unter dem Drucke der öffentlichen Meinung Billigkeitsrücksichten weiteren Spielraum gönnen und sich moralisch entschädigungspflichtig erachten, wo das Recht sie nicht zwingt. Das mag denn dem Pächter eine gewisse Beruhigung gewähren — es gewährt sie ihm ja wirklich. Schafft es aber auch schon die wirtschaftlichen Voraussetzungen für reellen und billigen Kredit?

In allen seinen Zusammenhängen betrachtet, zeigt demnach das Superädifikatwesen neben den manchen Lichtseiten, die wir an ihm kennen gelernt, tiefsten Schatten. Und auch jene Lichtseiten verlieren viel von ihrer Helligkeit.

Nun erfassen wir auch die wahren Ursachen der im Verhältnis zum Bodenwert so niedrigen Pachtraten.

Vor allem müssen diese so klein sein, weil das Risiko des Pächters so groß ist. Er ist und bleibt eben überall ein „Ruckhüttler"; und seine Baulichkeiten sind ungeachtet Größe, Festigkeit und bedeutender Herstellungskosten doch auch nichts als „Luftkeuschen". Und zwar gilt dies wie jenes umsomehr, je schärfer die Tendenzen zur Bodenwertsteigerung hervortreten. Deutlichst äußert sich diese Erkenntnis, wenn es ein Superädifikat gerichtlich zu schätzen gilt. Da fehlt dann jeder verläßliche und stets gleiche Maßstab. Es sind mir Fälle vorgekommen, in denen die 60fache Gebäudesteuer als Schätzwert angenommen wurde. Aber auch wo dies nicht der Fall war, wurde

jedenfalls „der Erträgniswert nicht berücksichtigt, sondern nur der Bauwert in Anschlag gebracht“ — eben weil Baulichkeiten auf Pachtgrund errichtet, „nur eine temporäre Einnahme bilden“. Am schärfsten aber kennzeichnet die Sachlage folgende Begründung eines Schätzungsbefundes, der auf 11.700 Kronen lautete: „Es wurde vorausgesetzt, daß die Baulichkeiten noch geraume Zeit in der jetzigen Verwendung ausgenützt werden, unter gleichzeitiger Bedachtnahme auf den Umstand, daß seitens des Pachtgebers eine Kündigung des Bestandes nicht sobald zu erwarten sein dürfte, wenn der Pachtschilling ordnungsmäßig gezahlt wird. Ohne diese Voraussetzungen sind diese Baulichkeiten mit Veranschlagung des minderen Baustandes wertlos, indem im Falle eines Demolierungs-Räumungsauftrages die Demolierungskosten kaum vom Materialwert gedeckt erscheinen.“ Kurz, die Differenz zwischen Pachtschilling und landesüblicher Verzinsung des Bodenwertes stellt eine Gefahrenprämie dar.

Zudem verhindert das Risiko normalerweise den Pächter an voller Ausnutzung des Bodens zu Banzwecken, auch wenn er hierzu nicht auf Kredit angewiesen ist, sondern über genügende Eigenmittel verfügt. Bedarf es erst eines Nachweises, daß auch diese Tatsache auf die Höhe der Pachtrate nicht ohne Einfluß bleiben kann? Der Zusammenhang zwischen ihr und der Pachtrentenbewegung erhellt unzweifelhaft aus den (oben S. 26 f. angeführten) Daten, über die nach der Art der Bodennutzung und Verbauung abgestufte Pachtrentensteigerung. Die Gegenüberstellung von Pachtschilling einerseits und landesüblicher Zinsrate von dem im Verkehr erzielbaren Bodenwert anderseits darf also nicht schon zur Anschauung verleiten, daß die Niedrighaltung jener einen absoluten Vorteil für den Bauführer darstelle.

Hier stoßen wir nun auf den Punkt, von dem aus wir verstehen: einerseits wie schädlich das Institut der Bauten auf fremdem Grund vom wohnungspolitischen Gesichtspunkte ist und daß es anderseits auch von den Grundeigentümern umsomehr als Last empfunden werden muß, je mehr dieselben sich den Pächtern gegenüber in ihrer Bewegungsfreiheit moralisch gebunden fühlen.

Ein Gang durch die Brigittenau in Wien bietet ein Bild vollständigster Verwahrlosung dieses Bezirkes, soweit er Standort von Bauten auf fremdem Grund ist. Genau das gleiche Schauspiel bietet sich in Floridsdorf. Der Großteil des Bodens ist der Gemüsekultur

Digitized by Google

vorbehalten. Auch das übrige Terrain ist noch kaum parzelliert. Es ist fast ansschließlich mit ärmlichen, „ans Straßenkot und Speichel“ hergestellten Baulichkeiten besetzt, die sich seltsam von den Kolossen auf den benachbarten Privatgründen abheben. Hie und da nur stoßen wir auf eine Fabrik oder ein schmnck aussehendes, modern gebautes, wenngleich nie mehr als mittelgroßes Hans. Wo viele Tansende behaust werden könnten, wohnen nur Hunderte — ohne daß man doch sagen könnte, daß wenigstens diese sich allgemein gesunder Wohnungsverhältnisse erfreuen. Das Superädifikatwesen erweist sich als unüberwindliches Hindernis einer den großstädtischen Bedürfnissen entsprechenden baulichen Entwicklung.

So wird es anch von allen Kennern der Verhältnisse angesehen. Der gleichen Anschanung ist die Brigittenaner Bezirksvertretung. In Floridsdorf sinnt man ebenfalls auf Mittel, um diesen unhaltbaren Zuständen ein Ende zu machen.

Unhaltbar, wie ich nochmals znm Schlusse hervorhebe, auch für dic Pächter. Darüber herrscht bei allen Riehtern, Rechtsanwälten, Notaren, Verwaltungsbeamten, mit denen ich über die Sache gesprochen habe, nnr eine Stimme. Sie alle heben nicht etwa bloß die Schwierigkeiten rechtlicher Behandlung der Banten auf fremdem Grund hervor. Den Hauptnachdruck legen sie vielmehr auf die wirtschaftliche Abhängigkeit des Päehters vom Grundherrn und als Kreditnehmer. Daß ich auch auf die hieraus resultierenden Möglichkeiten seiner politischen Abhängigkeit aufmerksam gemacht wurde, sei nnr nebenbei erwähnt.

Es ist unter solchen Verhältnissen nur naturgemäß, wenn wir auf Bestrebungen stoßen, welche das Widerspiel derjenigen sind, die wir bei den Grundeigentümern beobachtet haben. Sehr charakteristisch, wenngleich weniger wichtig ist: daß z. B. die Dnckhüttler — parallel mit dem Eindringen städtischen Lebens in den Wiener Wald und der damit wachsenden Aussicht auf lohnende Beschäftigung — höchst energisch nnd teilweise auch mit Erfolg die Ablösung ihrer Hausstellen und damit die Freiheit von dem althergebrachten Verhältnis als Zwangslohnarbeiter in den Staatsforsten anzustreben begannen.[1]) Seit 1896 ist aber auch in Florids-

[1]) Vgl. cit. Berichte über die Tätigkeit des k. k. Ackerbauministeriums und Anhang Nr. 13.

dorf eine Bewegung im Gange, deren Ziel die eigentümliche Erwerbung der Superädifikatgründe durch die Pächter ist. Die Transaktion sollte, um ein geschlossenes Auftreten der letzteren dem Klosterneuburger Stift gegenüber zu ermöglichen, in deren Namen und für sie alle durch die Gemeinde durchgeführt werden. Daß der tatsächlich in dieser Richtung unternommene Versuch ergebnislos geblieben ist, habe ich bereits erwähnt (vgl. S. 28). Gegenwärtig scheint ein gleicher Vorstoß bevorzustehen. Wenigstens hat die sozialdemokratische Partei bei den letzten — Ende Jänner 1903 stattgefundenen — Gemeinderatswahlen in Floridsdorf in ihr Programm auch die Einlösung der Stiftsgründe durch die Gemeinde aufgenommen.[1]) Soviel ich aus den Mitteilungen eines der Kandidaten entnehmen konnte, ist diese Einlösung ebenfalls nur als Mittel zu dem bereits 1896 angestrebten Zwecke gedacht — obschon das mit einem andern Programmpunkte — „Bekämpfung der Bodenspekulation und der dadurch hervorgerufenen Verteuerung der Wohnungspreise. Die Gemeinde hat Grund und Boden der privaten Spekulation zu entziehen und gemeinnützig zu verwenden“[1]) — einigermaßen in Widerspruch steht.

Auch die Justizverwaltung hat sich — im Interesse der Pächter und um deren prekäre Rechtslage zu verbessern — mit Regulierungsplänen befaßt.

In Ergänzung seines Erlasses vom Dezember 1898 in Betreff der Wirkungen des § 256 Exekutions-Ordnung auf Pfandrechte an Superädifikaten und mit Rücksicht auf die gerichtsbehördlichen Gutachten hierüber[2]) ist es nämlich kurz danach an das Stift Klosterneuburg sowie an die Gemeinde Floridsdorf mit der Anregung herangetreten:[3]) „durch eine zeitgemäße Revision der (Pachtverträge) ... im Einvernehmen mit den Pächtern ... die bezüglichen Verhältnisse auf eine der Wirklichkeit und auch dem Interesse der Bauführer mehr entsprechende rechtliche Grundlage“ zu stellen. Als einen hiebei maßgebenden Gesichtspunkt empfahl es zugleich

---

[1]) Vgl. Punkt 4 des Programms im (Floridsdorfer) „Volksbote“ vom 15. Jänner 1903.

[2]) Vgl. oben S. 35 f.

[3]) Note des Justizministeriums vom 21. Jänner 1899, Z. 30972/98. — Die Abschrift derselben verdanke ich Herrn Präsidialsekretär Jehlicka-Floridsdorf.

Digitized by Google

eine Differenziernng der Verträge „nach der banlichen Beschaffenheit der Gebäude“ und erbat sich im übrigen gutächtliche Äußerungen darüber: „welche Ziele einer solchen Aktion zu setzen wären“.

Wie zu erwarten gewesen, ist auch diese Anregung fruchtlos geblieben.

Ein Mittel, anders als im Wege einer gesetzgeberischen Aktion eine Reguliernng des Superädifikatwesens, wie es jetzt ist, zu erzwingen, gibt es nicht. Bloße Änderung der Praxis, etwa im Sinne einer Gleichbehandlung der Gebäude mit Liegenschaften[1]) oder der Exekutionsführung auf die Bestandrechte ihres Erbauers statt auf sie selbst,[2]) würde, wenn zulässig, nicht hinreichen. Wohl würden dann manche formale Schwierigkeiten entfallen. Auch dem Gläubiger des Pächters wäre die Exekutionsführung erleichtert. Aber doch mehr formell als materiell-wirtschaftlich. Denn dem Gebäudebesitzer selbst wäre nicht im mindesten geholfen. Seine Rechts- und wirtschaftliche Lage bliebe die gleiche wie heute.

Selbstverständlich hätte es noch weniger Sinn, die Superädifikatverhältnisse, weil im Widerspruch mit dem Staatsgrundgesetze, für unstatthaft zu erklären.[3]) Denn erstens ist von einem solchen Widerspruch keine Rede und zweitens bestehen diese Verhältnisse nun einmal und das wirtschaftliche Wohl und Wehe vieler ist an ihre Existenz geknüpft.

Das Wirksamste wäre also eine Revision der Vertragsbedingungen durch die Parteien oder richtiger durch den Grundeigentümer selbst. Die Vertragsdauer müßte auf längere Zeit — 30 und mehr Jahre — erstreckt und das Pachtrecht durch Verbüchernng verdinglicht werden. Nun hat uns ja diese Darstellung gelehrt, daß derartiges nicht zu erwarten ist. Wäre es aber auch erreichbar, so bliebe doch die Rätlichkeit einer derartigen Verstärkung der Positon des Pächters vom wohnungspolitischen Standpunkt aus sehr zu bedenken. Doch davon später.

IV.

Als Hanptergebnis der bisherigen Untersuchung haben wir festzuhalten, daß eine noch weitere Ausdehnung des Superädifikat-

[1]) Wie Némethy (a. a. O.) vorschlägt.
[2]) So Rosenfeld a. a. O.
[3]) Wie Gaß (a. a. O.) meint.

wesens auf städtischem Wohnungsboden keineswegs als erwünscht angesehen werden kann. Man müßte vielmehr eine solche privat- und volkswirtschaftlich direkt schädlich nennen. Damit haben wir auch den Standpunkt zur Beantwortung der Frage gewonnen: ob es in Österreich überhaupt erst der Einführung erbbaurechtlicher Vorschriften bedürfe? So allgemein formuliert, ist diese Frage zu bejahen. Etwas anderes ist es dann natürlich: ob ihre Einführung auch erfolgen und ob man dabei an das Muster des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches sich halten solle?

Auf den ersten Blick möchte man meinen, als ob wir wirklich nichts besseres tun könnten.

In der Tat! Eignet nicht dem Erbbauer[1]) ein durch keine Vertragsklausel entziehbarer Rechtsanspruch auf das, was dem Bauführer auf Pachtgrund gnadenweise nur und jederzeit widerruflich zugestanden wird: auf Veräußerlichkeit und Vererblichkeit seines Rechtes? Läßt nicht ferner dieses als Folienrecht ohne weiteres hypothekarische Belastung zu? Erscheinen nicht damit eine Menge von Abnormitäten und Schwierigkeiten, auf die wir bei der Behandlung des Superädifikatwesens im Rechtsverkehr gestoßen sind, von selbst beseitigt? Ist nicht zudem dem Bauführer eine selbständige, scharf abgegrenzte Rechtssphäre gegenüber dem Grundeigentümer zugewiesen, seine stete Abhängigkeit von diesem aufgehoben, seine Kreditfähigkeit auf feste Grundlagen gestellt? Müssen daher nicht durch all das, was das Erbbaurecht und das Rechtsverhältnis der Bauführer auf Pachtgrund positiv und negativ unterscheidet, auch die privatwirtschaftlich und wohnungspolitisch schädlichen Reflexwirkungen des Superädifikatwesens verschwinden?

Überdies erwartet man, daß das Institut des Erbbaurechtes sich weit über das Gebiet des Wohnungswesens hinaus verwertbar erweisen werde. Es soll „völlige Klarheit, Sicherheit und dauernde Regelung" der für unsere Weinbaugegenden so wichtigen, jetzt sehr im Argen liegenden Rechtsverhältnisse der Keller und Preßhäuser unter fremdem Boden bringen.[2]) Es soll aber auch in höchst ein-

---

[1]) Der Ausdruck stammt von Stein, die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechtes (im 22. Bde. der „Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen") S. 133.

[2]) Vgl. Roztočil, Das Erbbaurecht nach dem Entwurfe des neuen deutschen bürgerlichen Gesetzbuches (i. d. „Zeitschrift für Notariat etc. in Öster-

facher Weise das dornige Problem lösen: Darlehen zu landwirtschaftlichen Bau- und Meliorationszwecken auch voreingetragenen Hypothekargläubigern gegenüber eine Vorzugsstellung zu sichern und namentlich die mit Hilfe des Meliorationskredites errichteten Anstalten u. s. w. dem Zugriffe anderer Gläubiger zu entziehen.[1])

Diese beiden Vorteile des Erbbaurechtes interessieren uns zwar hier nicht weiter. Es ist jedoch klar, daß die Argumente der Anhänger des Instituts und derjenigen, die für seine Aufnahme in das System unseres bürgerlichen Rechtes eintreten, durch sie bedeutend verstärkt werden.

Lassen wir uns jedoch auch diesmal nicht schon durch den ersten Eindruck zu einem endgültigen Urteil hinreißen — durch einen Eindruck, der doch wesentlich auf der Gegenüberstellung zweier Rechtsformen beruht, von denen wir bisher nur eine genau, die andere kaum erst in den allgemeinsten Umrissen kennen! Versuchen wir vielmehr zunächst, diese zu ergänzen und uns ein klareres Bild von der Stellung des Erbbaurechtes im System des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches sowie seiner möglichen und wahrscheinlichen Funktionierung zu gestalten!

* * *

Von einer rechtswissenschaftlichen Erforschung des Erbbaurechtes ist bisher noch kaum die Rede gewesen. Sie beginnt erst. Schon aber zeigt sich, daß über eine Reihe prinzipiell höchst wichtiger, ja entscheidend bedeutsamer Punkte die vollste Unklarheit herrscht.[2])

---

reich" Nr. 28—30 von 1895) und: Das deutsche Erbbaurecht und seine Notwendigkeit für unsere Weinbauländer (ebd. Nr. 14—17 von 1902).

[1]) Vgl. Eschenbach, Die Kreditquelle des Erbbaurechtes (i. d. „Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik" III. F. 20 Bd. S. 645—662) und ihm folgend Roztočil in seinem zweitzitierten Aufsatz.

[2]) Vgl. außer den Lehr- und Handbüchern des bürgerlichen Rechtes und den Kommentaren zum deutschen bürgerlichen Gesetzbuche sowie zum Grundbuchsrechte insbesondere André, Die rechtliche Seite des Erbbaurechtes (im 22. Bde. der „Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen". Berlin 1903. S. 109—130); Klein a. a. O.; Oertmann a. a. O. und: Über Erbbaurecht und hypothekarische Belastung (i. „Archiv für bürgerliches Recht" 20. Bd. S. 184—191); Sohm a. a. O. und: Mündelsicherheit und Erbbaurecht (i. „Deutsche Volksstimme" von 1901, S. 547—550); Wittmaack, Ist es gestattet, Erbbaurechte und andere Grundgerechtigkeiten, die ein Grundbuchsblatt erhalten, mit Mündelgeldern zu belehnen? (i. „Archiv für zivilistische

Heben wir, ohne auf Vollständigkeit Anspruch zu machen, einige derselben hervor.

Das Erbbaurecht wird als Liegenschaft behandelt. Gilt das aber auch vom Gebäude, das in dessen Ausübung errichtet wurde? Oder ist dieses als Fahrnis anzusehen? Man wird sich wohl für diese zweite Eventualität entscheiden müssen. Jedenfalls ist sicher, daß eine Sonderbehandlung des Eigentumsrechtes an Boden und Gebäude Platz greift,[1]) sofern das letztere vom Erbbauer selbst aufgeführt wurde.

Fest steht demnach, daß nach Erlöschung des Erbbaurechtes das Eigentum an den Baulichkeiten auf ein solches an den Baumaterialien zusammenschrumpft. Diese gehören an sich dem Erbbauer. Nun wird man ihm zwar gewiß nicht das Recht zusprechen, sie in ihrer Zusammensetzung auf dem Grundstück zu belassen und an ihrer Stelle nach den Regeln über die Verwendungen eine der eingetretenen Werterhöhung entsprechende Ersatzforderung zu stellen.[2]) Wird er aber auch nur immer in der Lage sein, sie an sich zu ziehen? Erscheint nicht vielmehr der Grundeigentümer zur Zurückbehaltung des Gebäudes befugt, wenn die Demolierungskosten den Materialwert erreichen oder gar übersteigen, beziehungsweise wenn er den etwaigen Mehrbetrag des letzteren hinauszuzahlen bereit ist?[3])

Steht nicht dem Grundeigentümer ein Zurückbehaltungsrecht auf so lange zu, „bis ihm für den mit der Wegnahme (des Gebäudes nach Beendigung des Erbbauverhältnisses) verbundenen Schaden Sicherheit geleistet wird“[4]) und etwaige Bodenzins-Rückstände bezahlt sind?[5])

Was ist wohl, wenn der Erbbauer seine Gebäude vermietet, Gegenstand der Mietvertrages? Doch nicht das Erbbaurecht selbst,

---

Praxis“ 93. Bd. S. 323—386) — eine abschließend siegreiche Polemik gegen den (anonymen) Artikel im preußischen Justizministerialblatte (Nr. 2 von 1902): Über die Zulässigkeit der Beleihung von Erbbaurechten mit Mündelgeld; Eschenbach, a. a. O. und: Die finanzielle Frage des Erbbaurechtes (i. „Soziale Streitfragen“, XI. Heft. S. 33—43).

[1]) § 95, Abs. 1, b. G.-B.

[2]) Wie Oertmann (a. a. O. S. 28) unter Hinweis auf §§ 994 ff. b. G.-B. meint.

[3]) § 997 Abs. 2, b. G.-B.

[4]) § 259 b. G.-B.

[5]) § 273 b. G.-B.

da ja auch Gebäudeteile zur Vermietung gelangen können und werden? Also wohl die Baulichkeiten! Sind nun aber diese Fahrnisse, kommen dann auf das Mietverhältnis die Bestimmungen in Betreff von Liegenschaften oder von beweglichen Sachen zur Anwendung? Das ist vor allem wichtig für die Fragen nach dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters, nach den Kündigungsfristen, nach der Geltung des Satzes: Kauf bricht nicht Miete,[1]) und nach den Rechten des Mieters für den Fall, daß das Erbbaurecht während der vereinbarten Mietdauer erlischt.

Dieser letzte Fall kann sehr leicht eintreten. Denn die Bestellung eines Erbbaurechtes ist nicht nur unter einer aufschiebenden, sondern auch unter einer auflösenden Bedingung sehr wohl zulässig.

Natürlich kann das Erbbaurecht auch ebensowohl als erst von einer bestimmten Zeit an wirksam bestellt wie von vorneherein in seiner Dauer zeitlich beschränkt werden. Ja, seine zeitliche Beschränkung wird überall da unvermeidlich, wo die Grundentlastungs-Gesetzgebung des XIX. Jahrhunderts die Fortdauer oder Neukonstituierung unablösbarer Liegenschaftsbelastung ausschließt.[2]) Eben deshalb muß auch schon bei rein rechtsbegrifflicher Erörterung unseres Instituts die Frage aufgeworfen werden: wann denn dessen Dauer noch als „zeitlich umschrieben" angesehen werden kann und wann sie bereits als „ewig" zu gelten habe? Bei der durchaus relativen Bedeutung der „Ewigkeit" in menschlichen Dingen stellt doch offenbar nicht schon jede ziffermäßige Zeitangabe einen rechtlichen Gegensatz zu ihr dar, auf den es uns hier allein ankommt. Sonst hätte ja z. B. auch eine Liegenschaftsbelastung auf 999 Jahre noch als „nicht ewig" zu gelten. Das belgische Gesetz vom 10. Januar 1824 fixiert denn auch die Höchstdauer eines Superfiziarrechtes in zwingender Weise mit 50 Jahren.[3]) Das deutsche bürgerliche Gesetzbuch hingegen schweigt hierüber vollständig. Man denkt nun in der Regel, im Hinblick auf englische Verhältnisse,

---

[1]) §§ 559, 565, 571, b. G.-B.

[2]) Man gelangt zu diesem Ergebnisse gleichermaßen, ob man den Boden als Objekt der Belastung — durch das Erbbaurecht — ansieht, oder ob man sich das letztere als realbelastet durch den Bodenzins denkt.

[3]) Art. 4. Le droit de superficie ne pourra être établi pour un terme excédant cinquante années, sauf la faculté de le renouveler. Art. 8. Les dispositions du présent titre n'auront lieu que pour autant qu'il n'y aura pas été dérogé par les conventions des parties, sauf les dispositions de l'article 4.

Digitized by Google

an eine 99jährige Höchstdauer des Erbbaurechtes. Ist denn aber wirklich eine solche in Preußen, wäre sie noch bei uns in Österreich rechtlich zulässig? Könnten sich nicht daraus in Zukunft ernsthafte Schwierigkeiten und Interessenkonflikte entwickeln? Daß eine analoge Anwendung der Vorschriften über die Befristung von Bestandverträgen auf Erbbaurechte ausgeschlossen sei, muß vorläufig als mindestens zweifelhaft angesehen werden. Fände sie statt, so hieße das im Falle der Bestellung von Erbbaurechten auf mehr als 30 Jahre, nach Ablauf eines Menschenalters jedem Teile das Kündigungsrecht einräumen, und dieses wäre nur dann unzulässig, wenn die Vereinbarung auf Lebenszeit eines der Kontrahenten lautete.[1]) Es kann wohl kaum bestritten werden, daß eine derartige Ausfüllung der Gesetzeslücke durch den Hinweis auf die dreißigjährige Dauer der regelmäßigen Verjährungsfrist[2]) eine besondere Stütze erhielte.

Ebensowenig wie die Höchst- ist auch die Mindestdauer des Erbbaurechtes im Gesetze normiert. Nichts steht daher im Wege, sie nach unten zu beliebig zu beschränken, und gerade diese Möglichkeit wird als ein Mittel angesehen, der Landwirtschaft billigen Meliorationskredit zuzuführen. Die Begriffsmerkmale des Erbbaurechtes: Veräußerlichkeit und Vererblichkeit, erscheinen daher auch bei dessen Bestellung auf unbestimmte Zeit mit beiderseitigem Kündigungsrechte nicht alteriert.

Zweifelhaft ist, ob im Falle einer Belastung des Erbbaurechtes die Hypothek von Rechtswegen auch das Gebäude ergreift. Diese Frage wäre zu bejahen, wenn die Bauten als Bestandteile des Erbbaurechtes anzusehen wären.[3]) Steht aber einer solchen Auffassung — von anderen begrifflichen Schwierigkeiten abgesehen — vor allem nicht der Umstand entgegen, daß die Existenz dieses und jener keine notwendig gleichdauernde ist? Kann man das Gebäude als Bestandteil des Erbbaurechtes auch dann noch ansehen, wenn das letztere bereits erloschen ist?

Würden diese Zweifel, wie das im System des bürgerlichen

---

[1]) § 567 b. G.-B. Auch Art. 766 des holländischen bürgerl. Gesetzbuches gewährt dem Grundeigentümer nach Verlauf von 30 Jahren dem Erbbauer gegenüber das Kündigungsrecht. Vgl. C. W. Opzoomer, Het burgerlijke Wetboek, Amsterdam 1871, III. Bd. S. 458f.

[2]) § 195 b. G.-B.

[3]) § 1120 b. G.-B.

Gesetzbuches kaum anders möglich ist, in dem Sinne gelöst, daß die Erbbaurechts-Hypothek nicht schon von Rechtswegen auch auf die Baulichkeiten sich erstrecke, so würde dieselbe natürlich für den Fall der Erlöschung des Erbbanrechtes auch die Banmaterialien nicht erfassen; ebensowenig ferner die — vereinbarungsgemäß oder infolge der Ansübnng eines Zurückbehaltungsrechtes dnrch den Grundeigentümer — an Stelle des Gebändes tretenden Ablösungsgelder; ebensowenig schließlich bei eingetretenem Brandschaden die Versicherungssnmme.

Um diesen Konsequenzen auszuweichen, wird nun versucht,[1]) als Objekt der Hypothek nicht das Erbbanrecht selbst, sondern „den dem (letzteren) unterworfenen Grundstücksteil- oder gehalt", „die insoweit verselbständigten Qnalitäten des Grundstückes" zu konstruieren. Diese Annahme eines fiktiven „Erbbangrundstückes" neben dem „Eigentumsgrundstück" und im Gegensatz zu ihm wird jedoch von anderer Seite — wie mir scheint: mit Recht — verworfen.[2])

Wozu denn aber der Streit? wird man vielleicht fragen. Kann nicht neben dem Erbbaurecht anch das Gebäude gesondert belastet werden?

Die Frage ist nicht ohne weiteres zn bejahen. In der Tat! Sind die Gebäude Fahrnisse, so müssen sie nach den für diese geltenden Gesetzesbestimmungen verpfändet werden, d. h. durch Übergabe an den Pfandglänbiger.[3]) Wollte man das, so wäre man gerade dort angelangt, wo man sieh mit unscrem österreichischen Superädifikatwesen jetzt befindet. Nur daß der — freilich auch in Österreich nngangbare — Weg der „symbolischen Übergabe" theoretisch schon verschlossen ist.

Die Bedentung der formellen Schwierigkeit vertragsmäßiger Belastung der Gebäude rückt ins rechte Licht, wenn man einerseits an resolutiv bedingte Erbbanrechte denkt und anderseits sich über das gegenseitige Verhältnis der Grundstücks- nnd der Erbbaurechts-Hypotheken klar zu werden versucht.

---

[1]) Von Oertmann, Erbbaurecht und hypothekarische Belastung (a. a. O.).

[2]) Vgl. Klein a. a. O. S. 32f. Anm. Daß die Hypothek nur das Erbbaurecht und nicht auch das Gebäude erfaßt, wird meist auch für das holländische Recht angenommen. Vgl. Opzoomer a. a. O. III. Bd. S. 467f.

[3]) § 1205 b. G.-B. Vgl. Motive zum Entwurf des bürgerl. Gesetzb. III. Bd. S. 800 ff.

Was speziell den zweiten Punkt betrifft, so ist festzuhalten, daß das Rangverhältnis der verschiedenen auf dem Boden ruhenden Rechte und Gerechtigkeiten sich nach dem Zeitpunkte ihrer grundbücherlichen Eintragung richtet. Der Erbbauer hat daher von nacheingetragenen Grundstücks-Hypothekaren nichts zu befürchten. Dagegen gestaltet sich seine Lage in mancher Hinsicht schlimmer als die eines bloßen Bestandnehmers, wenn die vor eingetragenen Grundstücks-Hypothekare zur Zwangsversteigerung schreiten. Denn sie entziehen damit seinem Rechte die Existenzbasis und bringen es zum Erlösehen.[1]) Eine selbstverständliche Reflexwirkung ist dann der Untergang auch der von ihm bestellten Hypotheken. Nun wird allerdings in diesem Falle „nur sein Recht, das Bauwerk auf fremdem Boden zu haben (beseitigt), nicht aber sein Recht am Gebäude selbst". Überdies verbleibt ihm der Anspruch auf den Abbruchswert des Gebäudes.[2]) Allein dieses haftet ja nicht seinen Hypothekargläubigern. Diese vermögen sich gegen die Zwangsvollstreckung ebensowenig zu schützen wie gegen die Folgewirkungen aus dem Eintritt einer auflösenden Bedingung.

Selbstverständlich wären den letzteren auch jene Gläubiger ausgesetzt, die durch exekutive Pfändung der Gebäude Deckung suchen — wenn man überhaupt erst die Schwierigkeiten, welche der Pfändung von Gebäuden als Fahrnissen aus dem Wortlaute des Gesetzes erwachsen, überwunden hätte. Naturgemäß müßte nämlich das Pfandobjekt in der Gewahrsame des Verpflichteten belassen werden und eben deshalb wäre „die Wirksamkeit der Pfändung dadurch bedingt, daß (sie) durch Anlegung von Siegeln oder auf sonstige Weise ersichtlich gemacht" wurde.[3])

Schließlich sei noch darauf hingewiesen, daß sich die Frage nach dem Vorzugspfandrecht öffentlicher Abgaben in Betreff von Erbbauten in derselben Art stellt, wie in Betreff von Bauten auf Pachtgrund.

Dieser flüchtige Überblick schon lehrt, daß die Auffassungen über Wesen und Funktionierung des Erbbaurechtes im Rechtsverkehre, bis auf weiteres wenigstens, jede Klarheit und sichere Einheitlichkeit in höherem Grade noch vermissen lassen, als wir es

---

[1]) Vgl. § 57 des Zwangsversteigerungsgesetzes vom 14. März 1897.

[2]) Vgl. Oertmann a. a. O.

[3]) §§ 808 Reichs-Zivilprozeßordnung.

vom österreichischen Superädifikatwesen her gewöhnt sind. Wir können ferner feststellen, daß unter allen Umständen eine Reihe von Abnormitäten, die diesem eignen, auch beim Erbbaurecht, vielleicht sogar verstärkt, wiederkehren. Wir dürfen daraus wohl auch den Schluß ziehen, daß mit ihnen jene Rückwirkungen auf die Verwertbarkeit und Nützlichkeit dieses Gebrauchsleiheverhältnisses im Leben sich einstellen werden, die uns das Institut der Bauten auf Pachtgrund für dasselbe so niedrig einzuschätzen nötigten. Immerhin stützt sich jedoch diese Schlußfolgerung bisher bloß auf die Würdigung der Rechtsform als solcher. Prüfen wir deshalb auch ihren Inhalt.

* * *

Das Erbbaurecht daraufhin prüfen, kann nur heißen: seinen möglichen oder wahrscheinlichen Inhalt prüfen. Denn so wie es im Gesetze geregelt erscheint, ist es nur ein „leeres Gehäuse, eine Hülse ohne Inhalt“,[1]) die erst durch Parteienvereinbarung ausgefüllt werden soll und muß.

Die normale Gestaltung dieser Verträge durch Liberalitätsabsichten der Kontrahenten bestimmt oder auch nur erheblich beeinflußt vorauszusetzen, hätte keinen Sinn; wie wir ja auch anderseits nicht an deren gegenseitige Bewucherung zu denken brauchen. Der günstigste Fall, den wir annehmen dürfen, wird eben der sein, daß Grundeigentümer und Erbhauer ihren Vorteil zu wahren und Nachteile, denen sie auszuweichen vermögen, zu vermeiden bestrebt sein werden.[2])

Als Besteller von Erbbaurechten kommen an sich dieselben (juristischen und natürlichen, öffentlichen und privaten) Personen in Betracht, die wir als Verpächter zu Superädifikatszwecken kennen gelernt haben. Sie verzichten durch die Belastung ihres Bodens auf

[1]) Klein a. a. O. S. 33.

[2]) Vgl. zum folgenden außer den bereits angeführten Schriften von André, Klein, Mertens, Oertmann, Sohm, Stein, Wittmaack auch Eschenbach a. a. O. und: Die finanzielle Frage des Erbbaurechtes (im IX. Heft von Damaschkes „Soziale Streitfragen“, S. 33—43); Gass, Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechtes (in der „Zeitschrift für Notariat etc. in Österreich“, Nr. 53 von 1902); Pütter, Die bisherigen praktischen Erfahrungen mit dem Erbbaurecht (im 22. Band der „Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen“, S. 144—157) und die Verhandlungen der XI. Konferenz dieser Zentralstelle (ebd. S. 158 ff.).

dessen unmittelbare wirtschaftliche Nutzung. Sie tauschen dafür ein das Bodenzins-Bezugsrecht und behalten mit dem Anspruch auf dereinstigen Heimfall des freien Eigentums auch die Aussicht auf den in der Zwischenzeit zuwachsenden Bodenwert.

Mit Rücksicht hierauf schon, vermeint man, werde die Bemessung des Bodenzinses hinter der Rente zurückbleiben, welche dem Bodenwert im Augenblick der Erbbaurechtsbegründung entspräche. Hierbei die richtigen Grenzen einzuhalten, wird aber wegen des obwaltenden spekulativen Momentes nicht leicht sein; und um so schwerer, je stärker dieses hervortritt, d. h. je rascheren Wertveränderungen ein bestimmter Boden unterworfen ist — am schwersten also in den Großstädten. Allerdings kann das spekulative Element im konkreten Bodenzins zu Gunsten des Grundeigentümers auf zweierlei Art abgeschwächt oder ausgeschaltet werden.

Einmal durch Kurzfristigkeit des Erbbaurechtes und noch vollkommener durch dessen Bestellung auf unbestimmte Zeit unter Vorbehalt des Kündigungsrechtes für den Grundeigentümer allein oder — was übrigens praktisch auf dasselbe hinausläuft — für beide Teile. Mit welchem Erfolge diese beiden Wege dort, wo unter anderen Bedingungen Wohnungsboden nicht erhältlich ist, beschritten werden können, lehrt das österreichische Superädifikatwesen. Eine gleiche Entwicklung auch unter der Herrschaft des Erbbaurechtes für ausgeschlossen zu halten, ist durch nichts begründet als durch die Hoffnung auf sozialpolitische Einsicht und Willfährigkeit der Grundeigentümer — eine Hoffnung, die vorläufig selbst für Staat und Gemeinden in sehr geringem Maße nur zutrifft Die Folgen wären dieselben wie beim Institut der Banten auf Pachtgrund. Denn der Unterschied zwischen Superädifikatbesitzer und Erbbauer wäre dann ein rein formaler.

Das zweite Mittel besteht in der Vereinbarung periodischer Bodenzinserhöhungen. Dieselben könnten entweder automatisch eintreten oder auf Grund und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bodenverschiebungen. Die erste Möglichkeit bietet den Vorteil der Einfachheit und schließt Streitigkeiten über das Maß der Steigerung aus, vermehrt aber das Risiko für den Erbbauer. Eine Revision des ursprünglichen Bodenzinses würde hinwiederum zu jedem Revisionstermin immer von neuem den Weiterbestand des Erbbaurechtes selbst in Frage stellen und demnach nichts anderes bedeuten als die tatsächliche Verkürzung der nomi-

nellen Vertragsdauer unter Vorbehalt der Vertragsverlängerung nach deren Ablauf.

Eine Ermäßigung des Bodenzinses kann auch dadurch herbeigeführt werden, daß der Anfall der Gebäude an den Grundeigentümer beim Erlöschen des Erbbaurechtes ausbedungen wird. Vor allem ist es jedoch klar, daß die Ermäßigung in einem solchen Falle nur scheinbar ist. Denn der Erbbauer zahlt — sobald er freiwillig oder gezwungen die Gebäude in gutem Zustand erhält und nicht gegen Ende seines Rechtes einfach verfallen läßt — die Differenz zwischen dem vertragsmäßigen und dem zur Zeit der Erbbaurechtsbegründung wirtschaftlich zu kalkulierenden Bodenzins im Gebäudewert. Ein sicherer Maßstab für den letzteren im Augenblick der Beendigung des Erbbauverhältnisses fehlt aber bei dessen Begründung. Es würde also ein neues spekulatives Element in die Berechnung der Vor- und Nachteile des Verhältnisses für die Vertragschließenden eingeführt. Ob speziell der Grundeigentümer es wird auf sich nehmen wollen, ist fraglich. In den seltenen Fällen, in denen dies geschieht, wird er aber jedenfalls wenigstens bestimmenden Einfluß fordern auf Banplan und -Führung, auf die Gebäudeerhaltung und -Versicherung, auf die Verwendung der Versicherungssumme — einen Einfluß, dem wir ja auch bei Bauten auf Pachtgrund in Österreich begegnen.[1])

* * *

Was auf der anderen Seite den Personenkreis betrifft, aus dem sich die Erwerber von Erbbaurechten rekrutieren sollen, so können wir uns als solche eben sowohl gemeinnützige Baugesellschaften oder Genossenschaften denken, wie Private, die für den Eigenbedarf bauen, und Bauunternehmer, die aus der Veräußerung oder Vermietung der Gebäude Gewinn ziehen wollen. Sie erlangen gegen die Übernahme der Pflicht zur Zahlung eines Bodenpreises eine wirtschaftlich eigentumsgleiche, wenn auch zeitlich begrenzte Nutzung am fremden Boden.

So selbstverständlich es ist, so scheint es doch angesichts

---

[1]) Vgl. Punkt III und X des Vertrages Nr. 6 im Anhang, S. 83 f. Weniger scharf ist die Formulierung der Klausel 8 im Erbbauvertrage der Stadtgemeinde Frankfurt a. M. mit der Frankfurter gemeinnützigen Baugesellschaft vom 13. März 1901 („Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen", Bd. 22, S. 200).

des Phrasennebels, in dem die Enthusiasten des Erbbaurechtes sich zu bewegen pflegen, nicht unnötig zu betonen: daß von einer Interessenharmonie zwischen Erbbauer und Grundeigentümer keine Rede ist. Dieser hat nach dem Erlöschen des Erbbaurechtes die Aussicht auf die Zuwachsrente, eventuell auch auf den Anfall der Gebäude. Jenen erwartet nur der Verlust des Gebäudewertes oder dessen Reduzierung auf den Materialwert, wenn er sich dagegen nicht zu schützen vermag; und wie weit dieser künftige Verlust durch den Gewinn bei der Bemessung des Bodenzinses wettgemacht wird, ist nicht genau festzustellen. Nimmt die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit des Grundeigentümers in demselben Maße zu, in dem die Zeit verrinnt, für welche das Erbbaurecht begründet wurde, so vermindert sie sich umgekehrt auf Seite des Erbbauers, weil sein Recht um so wertloser wird, je mehr es sich seinem Ende nähert. Freilich braucht er dafür den Kaufschilling für den Baugrund nicht aufzubringen. Allein dieser finanzielle Vorteil reduziert sich bei der Möglichkeit für den Eigentumserwerber: einen Teil des Kaufpreises durch eine Grundstückshypothek sich zu beschaffen, auf den Unterschied zwischen Erbbauzins und Anzahlung *vor* und zwischen Erbbauzins und Hypothekenzins *nach* der Hypothekenbestellung.[1]) Ob dieser Unterschied hinreichen wird, um Baulustige die Rechtsform der Bodenleihe dem Eigentum auch dann vorziehen zu lassen, wenn sie über das nötige Kapital verfügen, ist mehr als fraglich und wohl nur für den Fall anzunehmen, als die Baugelände durch den Willen ihrer Eigner, gesetzliche Vorschriften oder fideikommissarische Bindung dem Verkehre entzogen sind. Jedenfalls wird aber auch dann möglichst lange Dauer des Erbbaurechtes, Niedrighaltung des Bodenzinses und Erlangung des Anspruches auf Entschädigung für die Gebäude die Parole der Erbbauer werden und bleiben.

Nun widersprechen diese Forderungen insgesamt dem Interesse der Grundeigentümer. Die zweite und dritte schließen einander bis zu einem gewissen Grade aus, wenn nicht dem Erbbauer ein Geschenk gemacht werden soll. Die Entschädigung von vornherein ziffermäßig festlegen, bedeutet nicht minder eine Verschärfung des spekulativen Elementes im Erbbaurecht wie die Festsetzung der Entschädigung auf den Zeitpunkt verschieben, in dem das letztere aufzuhören bestimmt ist. Schließlich muß die Entschädigungspflicht

[1]) Vgl. Stein a. a. O., S. 135.

des Grundeigentümers notwendig zu einer noch weitergehenden Einflußnahme desselben auf Art und Maß der Bauführung sowie der Gebäudeerhaltung führen,[1]) als wenn unentgeltlicher Anfall der Baulichkeiten als Äquivalent mäßiger Bodenzinsansetzung funktioniert.

Will sich der Grundeigentümer diesen Einfluß und sein Bodenzinsbezugsrecht sowie die Einhaltung der Vertragsbedingungen überhaupt rechtlich unanfechtbar sichern, so muß er ihre Verdinglichung herbeiführen. Denn die Veräußerung der Erbbaurechtes darf nicht untersagt werden. Findet sie aber statt, so ist der dritte Erwerber an die von seinem Vormanne eingegangenen Verpflichtungen begrifflich nicht gebunden.

Sehr einfach ist die Verdinglichung des Bodenzinsrechtes. Es wird als Reallast auf das Erbbaurecht gelegt. Natürlich an erster Stelle, weil ja sonst seine Realisierbarkeit gefährdet oder wenigstens gemindert erscheine. Ein weiteres Mittel zur Erzwingung nicht nur pünktlicher Entrichtung des Bodenzinses sondern auch genauer Erfüllung aller übrigen Vertragspflichten ist die Ausbedingung von Konventionalstrafen und Bestellung einer Sicherungshypothek wegen derselben — ebenfalls in bester Rangordnung. Am radikalsten wird wirken die Formulierung der Vertragsverletzung durch den Erbbauer als auflösende Bedingung und Verbücherung derselben. Wir haben gesehen, wie gerade solche resolutiv bedingte Fassung der Pachtverträge dem österreichischen Superädifikatwesen sein charakteristisches Gepräge gibt. Eine gleiche Entwicklung auch in Betreff des Erbbaurechtes ist nicht nur möglich, sondern mindestens dort sicher zu erwarten, wo nicht sozialpolitische sondern privatwirtschaftliche Erwägungen die Haltung des Grundeigentümers bestimmen werden. Die Folge einer derartigen Entwicklung aber wäre, daß sich die Dauer des Erbbaurechtes überhaupt nicht mehr als irgend wie fixiert darstellte, sondern ebenso plötzlich zum Erlöschen kommen könnte, wie nur je das Pachtrecht eines Superädifikatbesitzers. Zudem blieben dann noch auf dem Umwege über das Zurückbehaltungsrecht des Grundeigentümers[2]) diesem für seine Ansprüche aus dem Vertrage die Gebäude verhaftet.

---

[1]) Vgl. Punkte III, IV, IX, X des Vertrages Nr. 6 im Anhang, S. 83 ff.
[2]) Vgl. oben S. 51.

Digitized by Google

Das Erbbaurecht gewährt dem Erbbauer die rechtliche Befugnis zur Banführung. Wie steht es nun wohl aber, wenn wir die Ergebnisse der bisherigen Untersuchung festhalten, um die tatsächliche Möglichkeit, von dieser Befugnis Gebrauch zu machen?

An den kapitalkräftigen Erbbauer denken wir nicht. Es ist auch sehr zweifelhaft, ob ein solcher sich je dazu verstehen wird, in ein Erbbauverhältnis einzutreten. Wichtig ist die Beantwortung der aufgeworfenen Frage für kapitallose oder kapitalschwache Leute, die, um bauen zu können, auf Kredit angewiesen sind. Werden sie ihn auch erlangen?

Kann man zweifeln? Steht doch das Erbbaurecht rechtlich einer Liegenschaft gleich! Formell steht also seiner Belastung mit Hypotheken nichts im Wege! Bildet aber auch schon die Folieneigenschaft allein eine genügende wirtschaftliche Unterlage für dieselbe? Die Frage aufwerfen heißt: sie verneinen.

Welche Kreditfähigkeit wird wohl dem Erbbauer eignen, der mit einem resolutiv bedingten oder einem auf unbestimmte Zeit bestellten, stets kündbaren Recht ausgestattet ist? Wird ihm die Aufnahme von Hypotheken an zweiter Stelle gelingen, wenn an erster bereits die Reallast des Zinsrechtes und die Sicherungshypothek wegen Konventionalstrafen eingetragen ist? Die Antwort gibt die Darstellung des Superädifikatwesens.

Doch sehen wir von den eben angeführten Fällen der Kreditunterbindung ab! Welche Gewähr bietet das Erbbaurecht dem Kreditgeber sonst?

Immer wird dem Erbbaurecht mit dem dauernden Dasein von Grund und Boden auch dessen dauernder Wert fehlen. Wie die Erfahrung in Österreich lehrt und übrigens schon a priori einleuchtet, wird seine Bewertung von den Schwankungen des Bodenwertes nicht unbeeinflußt bleiben. Daraus kann dem Erbbauer zweifellos ein (nebenbei bemerkt „unverdienter") Vorteil erwachsen — wenn sein Recht auf längere Zeit konstituiert und Unsteigerlichkeit des Bodenzinses vereinbart ist oder doch wenigstens die Höhe des letzteren immer unterhalb der jeweils sonst erzielbaren Bodenrente gehalten wird. Allein man wird diesen Vorteil als allgemeinen nur dann registrieren dürfen, wenn man eine andere als ansteigende Bodenwertbewegung und sogar Bodenwertverschiebungen nach unten zu innerhalb eines und desselben Ortes für ausgeschlossen hält. Ist nun eine solche Annahme (mit der man ja auch den stetigen Hinweis

auf die Einziehung der Zuwachsrente durch den Grundeigentümer nach Erlöschung des Erbbaurechtes motiviert) wirklich absolut gerechtfertigt? Beruht sie nicht auf einer zu starken Generalisierung aus der Betrachtung der städtischen Entwicklung im XIX. Jahrhundert heraus? Wird diese auch im XX. in gleichem Tempo sich vollziehen? Ist nicht ein Stillstand, ist nicht ein Rückschlag möglich? Treten sie ein, so bleibt der erhoffte Gewinn aus oder wandelt sich in — natürlich ebenfalls „unverdienten" — Verlust.

Schon deshalb, noch mehr aber wegen der ganzen höchst unklaren Struktur des Erbbaurechtes wird es stets an einem festen, zuverlässigen Maßstab zu dessen konkreter Bewertung mangeln — am meisten wenn der Baugrund noch nicht verbaut oder das Bauwerk bereits untergegangen ist.

Jedenfalls wird schließlich der an sich schwer meßbare Wert des Erbbaurechtes konstant und um so mehr abnehmen, je mehr dasselbe sich seinem Ende nähert. In den letzten Jahren wird er sich überhaupt nur auf Basis des durch Vermietung der Gebäude erzielbaren Ertrages feststellen lassen beziehungsweise auf den Wert der Gebäudematerialien oder der Entschädigungs- und Ablösungsansprüche des Erbbauers zusammenschrumpfen.

Besonders günstig wird es nach dem Gesagten um die Kreditfähigkeit des Erbbauers kaum bestellt sein. Reellen und billigen Kredit wird er jedenfalls nur finden, wenn ihm Staat, Gemeinden, öffentliche oder gemeinnützige Anstalten solchen zur Verfügung stellen. Unter allen Umständen werden aber auch sie auf rascher Amortisation bestehen müssen. So sympathisch nun an sich dieser Zwang zur Amortisierung und so richtig die Hervorhebung seiner volkswirtschaftlichen Nützlichkeit[1]) ist, so darf man doch anderseits nicht außer Acht lassen, daß es dabei nicht wenig auf das Tempo ankommt, in dem die Amortisierung sich zu vollziehen hat. Dieses wird aber um so rascher und die Annuitäten werden demnach um so höher sein müssen, je kürzer befristet das Erbbaurecht ist — wobei noch weiter in gleicher Richtung die Erwägung wirkt, daß ja auch Zeiten kommen können, in denen der Erbbauer außer stande ist, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen und daß hierdurch die Realisierbarkeit der Hypothekarforderung um so mehr be-

[1]) Vgl. Eberstadt in den Verhandlungen der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen a. a. O., S. 167.

einträchtigt würde, auf je mehr Jahre die Kapitalsrückzahlung sich verteilt. Ob nicht dann dem Erbbauer die Annuitäten unerschwinglich werden und er außer stande gesetzt wird, den ihm angebotenen Kredit wirklich anzunehmen?

* * *

Wenden wir uns nun der wohnungspolitischen Bedeutung des Erbbanrechtes zu.

Man vindiziert ihm eine solche und preist es als Mittel zur Linderung und Behebung der Wohnungsnot: weil es geeignet sei, den Eigenhausbesitz im Mittel- und Arbeiterstand zu fördern; weil es die Bautätigkeit auch sonst anfeuern und so jetzt nicht vorhandene Behausungsmöglichkeiten eröffnen werde; weil es dem Grundeigentümer Gelegenheit biete zu bestimmenden Einfluß auf die Art der Verbauung der zu Erbbaurecht ausgetanen Gründe sowie der wirtschaftlichen Nutzung der Gebäude — wobei als selbstverständlich vorausgesetzt wird, dieser Einfluß werde auch in sozialpolitisch richtiger Weise und ausschließlich im Dienste der allgemeinen Interessen geübt werden.

Die sehr relative Nützlichkeit des Eigenhauses für Arbeiter mag hier unerörtert bleiben. Auch die Meinung, daß es in den großen Städten erreichbar sei, bleibe außer Betracht. Sie bedarf nicht erst ernsthafter Widerlegung. Von vorneherein können also nur Erbbaurechte für Arbeiter außerhalb der städtischen Industriezentren oder für in der Land- und Forstwirtschaft sowie im Bergbau beschäftigte in Frage kommen. Einen Anhaltspunkt zur Beurteilung ihrer Ratlichkeit für diese Arbeiterkategorien geben uns die Duckhüttenverhältnisse im Wienerwald. Wie wir wissen, waren die Duckhüttler von jeher als Zwangslohnarbeiter in den Staatsforsten gedacht. Parallel mit der zunehmenden Bevölkerungsdichtigkeit, der wirtschaftlichen Entwicklung des Wienerwald-Gebietes und der Erschließung neuer Arbeitsgelegenheiten begannen beide Teile das Verhältnis als lästige Fessel zu empfinden. Die Duckhüttler sahen sich in ihrem freien Erwerbe behindert, mochten aber nicht den Hausbesitz aufgeben, sondern strebten die Erwerbung auch des Baugrundes an. Die Forstverwaltung hinwiederum klagte über geringe Leistungsfähigkeit und Willigkeit der „stabilen Arbeiterschaft“ und hätte gerne die Duckhüttler abgestiftet. Was aber bei einem Privatunternehmer angegangen wäre, das war der Staats-

verwaltung moralisch unmöglich. So mußte sie denn zu Ablösungen der Hütten oder zur Abveräußerung der Baugründe schreiten.[1]) Ähnliches mag sich auch in Zukunft bei der Seßhaftmachung von Arbeitern auf Staats- und Gemeindegründen ereignen. Wie wäre es aber wohl unter den erwähnten Umständen den Arbeitern ergangen, wenn sie auf dem Boden eines Guts- oder Fabriksherrn ihre Hütten und Häuser erbaut hätten? Der Einwand, daß es sich im angezogenen Beispiele um Pächter handelte, während wir Erbbauern im Auge haben, ist nicht stichhaltig. Denn glaubt man wohl: der Fabrikant oder Gutsherr, der um eines festen Arbeiterstammes willen Gründe zu Erbbaurecht austut, werde anstehen, sich durch Beisetzung von Resolutivbedingungen und anderen Vertragsklauseln vollste Bewegungsfreiheit seinen Hintersassen gegenüber zu sichern? Wie soll dann aber der Arbeiter das Baukapital sich verschaffen? Und stünde ihm der Weg hierzu offen, wäre es auch nur rätlich und erwünscht, daß er ihn beschreite? Würden Erbbauverhältnisse unter solchen Umständen sich als Mittel zur Förderung des sozialen Friedens erweisen?

Die Minderwertigkeit des Erbbaurechtes als Kreditbasis wird dasselbe auch für jene Mittelstandsschichten, die sich in unseren mitteleuropäischen Großstädten den Luxus eines Eigenhauses gestatten können, unpraktikabel machen. Bei Ein-Familienhäusern, die modernen Ansprüchen an Komfort genügen, wird auch der Unterschied zwischen Hypothekenzins auf der einen und Bodenzins nebst Tilgungsrente vom Baukapital auf der andern Seite kaum so bedeutend sein, als daß er nicht durch den Verzicht auf die Zuwachsrente vom Baugrund und auf den Gebäudewert beim Erlöschen des Erbbaurechts weitaus aufgewogen würde.[2])

Dieselben Gründe werden schließlich auch für Baugenossenschaften gelten. Nur daß diese auf die Wertsteigerung des Bodens auch noch deshalb schwerer verzichten können, weil derselben bei ihnen, wie André mit Recht hervorhebt,[3]) die Rolle eines stillen Reservefonds zukommt, da sie ja mit dem Gelde kleiner, an möglichster Niedrighaltung der Mietzinse von den ihnen beigestellten

---

[1]) Vgl. oben S. 19 und Anhang S. 93; Bericht über die Tätigkeit des k. k. Ackerbauministeriums für 1875/1876, S. 437.

[2]) Vgl. die Berechnungen von Stein (a. a. O. S. 135) und Pütter (a. a. O. S. 149—152).

[3]) a. a. O. S. 128.

Wohnungen interessierter Leute und daher mit erhöhtem Risiko arbeiten.

Verbleiben also als Erwerber von Erbbaurechten: Spekulanten und Bauunternehmer sowie gemeinnützige Baugesellschaften, denen gegenüber sich der Einfluß des Grundeigentümers in sozialpolitischem Sinne zu betätigen hätte.

Die Formel zur vertragsmäßigen Bindung derselben in der Ausübung ihres Rechtes sowohl bei der Bauführung als auch bei Instandhaltung, fortschreitender Adaptierung und Vermietung der Gebäude ist leicht zu finden. Auch ihre Sicherung unterliegt, wie wir gesehen haben, keinen formalen Schwierigkeiten. Man kann ferner annehmen, daß gemeinnützige Baugesellschaften sich den ihnen auferlegten Bedingungen fügen werden, weil diese in der Richtung ihrer eigenen Bestrebungen liegen. Darf man aber wirklich hoffen, durch ihre Tätigkeit das historische Städtebild erheblich geändert und das Wohnungsangebot nennenswert vermehrt zu sehen? Meines Erachtens ist diese Hoffnung an sich sehr gering. Sie würde aber um so utopischer, je mehr die gemeinnützigen Baugesellschaften à fond perdu arbeiteten und je ausgeprägter charitativen Charakter ihre Wirksamkeit hiedurch gewänne. Jedenfalls aber hat es gar keinen Sinn anzunehmen, daß es gelingen könnte, aus spekulativen Bauunternehmern „freiwillige Gemeindebeamte“ zu machen, die „im ausschließlichen Interesse ihrer Mitbürger Häuser bauen und Häuser verwalten.“[1]) Sie werden entweder die Vertragsbedingungen nicht auf sich nehmen oder sie umgehen und nicht einhalten. Das Endergebnis wird in diesem letzteren Falle nicht eine Besserung, sondern eine weitere Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse sein.

* * *

Trotzdem, wird man einwenden, „hat das Erbbaurecht bekanntlich in London eine große Rolle gespielt und die Zuwachsrente nicht dem einzelnen Hausbesitzer, sondern dem Eigentümer des Grund und Bodens zugeführt“ (Sohm).[2])

Gewiß! Das ist richtig, und zwar nicht nur für London allein, sondern auch für andere Teile Englands, wo das Lease-System stark entwickelt ist, d. h. die Verpachtung von Bauland auf

[1]) Stein a. a. O. S. 140.

[2]) In „Soziale Streitfragen“ XI. Heft, S. 31.

80—90 Jahre mit der Verpflichtung für den Pächter, auf dem Grundstück — nach dem vom Verpächter genehmigten Plänen — ein oder mehrere Häuser zu bauen, die er dann zur Weitervermietung bringt und die nach Ablauf der Pachtzeit dem Bodeneigentümer anfallen.[1])

So bequem und vorteilhaft das System dieser building leases für den letzteren ist, so wird es doch anderseits als „für alle übrigen Beteiligten und allem Anscheine nach auch für das Gemeinwesen höchst nachteilig" bezeichnet. Risiko und Profitsucht veranlassen den Bauunternehmer einerseits „nur insoweit vorsichtig zu bauen, daß er die Genehmigung des von dem Eigentümer bestellten Architekten erlangen und auch dafür sorgen muß, daß er Aftermieter findet," und anderseits die Mieten, soweit es nur irgendwie angeht, zu steigern.[2])

Ebenso selbstverständlich ist die Verwahrlosung und Deklassierung auch an sich solid und komfortabel gebauter Häuser gegen Ende der Pachtperiode. Denn der Pächter hat nicht das mindeste Interesse daran, Aufwendungen zu machen, die nicht ihm, sondern dem Grundeigentümer zu gute kommen müssen. Das Übel wird dadurch gesteigert, daß oft wiederholte Weiterverpachtungen stattfinden und sich so zwischen Grundeigentümer und Mieter eine ganze Reihe von Mittelspersonen einschieben, deren jede ihren Zwischengewinn machen will. Der Grundeigentümer könnte allerdings durch entsprechende Fassung der Verträge und Erzwingung ihrer Einhaltung all dem entgegenzuwirken versuchen. Ein derartiger Versuch muß jedoch vor allem schon an der Unmöglichkeit dauernder Beaufsichtigung der Leaseholders scheitern, wenn diese zahlreicher sind. Man bedenke ferner die Schwierigkeiten einer Feststellung und gerichtlichen Geltendmachung vertragsmäßiger Haftung in dem Falle, wenn mehrfache Weiterverpachtungen stattgefunden haben. Auch würde ihre Überwindung und insbesondere schon der bloße Versuch ausreichender Kontrolle nicht bloß sehr bedeutende Ausgaben verursachen, sondern zugleich auch die Pachtrente drücken.

---

[1]) Über den Begriff der Lease vgl. Pollock, Das Recht des Grundbesitzes in England (deutsch von Ernst Schuster) Berlin 1889, S. 205 ff. und Wertheim, Wörterbuch des englischen Rechts, Berlin 1879, s. v. Lease.

[2]) Pollock a. a O. S. 207. Vgl. auch Aschrott im 30. Bd. der „Schriften des Vereins für Sozialpolitik", S. 101 ff. und 140 sowie Sinzheimer a. a. O. S. 82 ff.

Damnum emergens also und lucrum cessans allein um des Wohles der Mitbürger willen und um die schädigenden Reflexwirkungen verrotteter Wohnungsverhältnisse dem gemeinen Wesen fernzuhalten! Denn in der Regel wird dem Lessor ein guter Bauzustand der ihm heimfallenden Häuser auch deshalb ziemlich gleichgültig sein, weil dieselben naturgemäß im Augenblicke des Anfalles bereits veraltet sein und einer vollen Ausnutzung der Zuwachsrente, die nur bei Neuverbauung der Grundstücke möglich wäre, im Wege stehen werden.

Übrigens trägt auch die zeitweilige Verpachtung heimgefallener Gebäude zur Verschärfung des Wohnungselends bei, und zwar um so mehr, je höher der Pachtschilling bemessen wird und je kürzere Frist dem house farmer zur Ausbeutung seiner Mieter gegönnt ist.

Freilich hindert auch das Lease-System reiche Leute nicht, gut und komfortabel zu wohnen. Man vermag ihm auch nicht die alleinige Schuld an den Wohnungszuständen in London und den englischen Industriezentren beizumessen. Aber sogar seine mildesten Beurteiler werden zugeben müssen, daß es die Wohnungsnot nicht nur nicht verhindert, sondern bedeutend verschärft hat. Immerhin jedoch bietet es dem Mieter einen Trost, der ihm anderwärts fehlt: die Zuwachsrente fällt nicht dem Hauseigentümer zu, sondern etwa dem Duke of Bedford, dem Duke of Westminster, dem Viscount Portman!

Hält man nun ernsthaft eine der englischen analoge Entwicklung des Erbbaurechtes bei uns auch dort für ausgeschlossen, wo in größerem Umfange fideikommissarisch gebundener oder auch sonstiger Grundbesitz, dessen Größe ihm ausreichenden Schutz gegen den Zerfall bietet, im Weichbilde einer Stadt vorkommt oder in dasselbe hineinwächst? Das österreichische Superädifikatwesen lehrt, daß selbst geistliche Korporationen auf die Möglichkeit, die Zuwachsrente im günstigst scheinenden Augenblick voll einzuziehen, keineswegs verzichten wollen.

* * *

Die Widerlegung solcher Bedenken scheinen freilich den Verteidigern des Erbbaurechtes nicht schwer.

Die großen Mängel, die dem Lease-System anhaften — erwidern sie — sollen nicht geleugnet werden. Sie rühren aber daher, daß in England als Grundeigentümer und Erbbauer Private Privaten

gegenüberstehen. Unter der Herrschaft der deutschen Rechtsform wäre es jedoch anders. Die Eigentümer des Wohnungsbodens — „das wären bei uns die Gemeinden!“ (Sohm.)

Damit wird vor allem stillschweigend vorausgesetzt, daß (der Staat und) die Gemeinden bei der Vergebung von Erbbaurechten keiner Konkurrenz begegnen würden. Wir wissen, daß diese Voranssetzung falsch ist. Um sie zur Wahrheit zu machen, müßte den Gemeinden sowie überhaupt den Organisationen des öffentlichen Rechtes die erbbaurechtliche Belastung von Wohnungsboden gesetzlich besonders vorbehalten und ihnen überdies ein Expropriationsrecht namentlich gegenüber dem befestigten Grundbesitz eingeräumt werden, der in das Stadtgebiet einbezogen würde.

Eingangs meiner Untersuchung habe ich bereits betont, daß ich meinerseits grundsätzlich die Kommunalisierung des Wohnungsbodens für durchaus richtig und notwendig halte. Man darf sich jedoch nicht verhehlen, daß ihre Durchführung mit den größten, und zwar nicht bloß finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen haben wird. Es besteht die Gefahr, daß die gemeindlichen Landkäufe preistreibend wirken, auch die Privatspekulation wecken oder verstärken und so mittelbar die Mietzinse in die Höhe treiben. Ihr könnte nur durch eine allgemeine Expropriationsbefugnis der Gemeinde — etwa auf Grund einer Preisberechnung nach dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre — vorgebeugt werden. Dazu kommt noch der Umstand, daß die grundbesitzenden Privatinteressenten auf unsere Gemeindeverwaltungen unmittelbar und mittelbar entscheidenden Einfluß üben.

Sollte es aber gelingen, alle diese Gegenkräfte auszuschalten und unschädlich zu machen, würde sich die Vergebung der gemeindlichen Baugelände zu Erbbaurecht als wirksames Mittel einer großzügigen und erfolgreichen Kommunalpolitik auf dem Gebiete des Wohnungswesens darstellen?

Ich glaube nicht, daß man diese Frage bejahen darf.

Ihre Bejahung hätte ihrerseits wieder den Ausschluß aller derjenigen von der Erwerbung eines Erbbaurechtes zur Voraussetzung, die nicht für den Eigenbedarf oder zu gemeinnützigen Zwecken bauen und zugleich Gewähr dafür bieten, daß die Gebäude ihrem ursprünglichen Zwecke erhalten bleiben werden. Sonst wären Zustände, wie sie das Lease-System gezeitigt — bei noch so strenger und vorsichtiger Fassung der Verträge, wenn diese nicht von

Digitized by Google

vorneherein Bauunternehmer überhaupt abschreckten — unvermeidlich. Ihre Hintanhaltung hätte einerseits mit denselben technischen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu kämpfen, wie sie in England obwalten, und anderseits mit dem Einflusse der Bauunternehmer und Spekulanten auf die Gemeindeverwaltung, welcher neben denjenigen der Privatgrundbesitzer oder an dessen Stelle treten würde. In jedem Falle aber wäre die Art der finanziellen Ausnützung des Baugeländes bei dessen Vergebung zu Erbbaurecht für die Bewegung des Mietzinses bedeutungslos. Daß die Mieter für eine dem Verkehrswert der Baugründe entsprechende Bemessung der Bodenzinse aufkommen müßten, versteht sich, wenn nicht die Nachfrage nach Wohnungen nachträglich sinken sollte, von selbst. Hingegen würde ein noch so mäßiger Ansatz des Bodenzinses nicht ihnen zu gute kommen, sondern bloß der Gemeinde einen Gewinn entziehen, um ihn dem (ersten) Erbbauer zuzuführen.

Was wäre aber mit der Fernhaltung derjenigen erreicht, die zum Zwecke gewinnbringender Weitervereintung bauen?

Lediglich die Beseitigung der Mietkaserne. Ein begrifflicher Vorteil, der aber praktisch die großstädtische Wohnungsnot steigern müßte, da allgemeine und rasche Behausung großer Bevölkerungsmassen in Einfamilienhäusern auf gegebenem Raume ebenso sehr technisch wie wirtschaftlich unmöglich ist. Wirtschaftlich unmöglich in erster Linie den Bevölkerungskreisen, die mit Hilfe des Erbbaurechtes Eigenhausbesitz zu erlangen berufen wären — wenn nicht die Gemeinden durch sehr bedeutende Ermäßigung der Bodenzinse, durch Gewährung von Baukrediten und durch die sichere Aussicht auf Ablösung der nach Erlöschung des Erbbaurechtes rückgelassenen Gebäude ihre Baulust aneifern und sie in den Stand setzen, dieselbe zu befriedigen.

Wer hält aber wohl die Gemeinden für finanziell stark genug, um derartiges zu unternehmen? Und wo bliebe dann der finanzielle Vorteil, den man aus der Einführung des Erbbaurechtes für sie erwartet?

* * *

Ich eile zum Schlusse. Vorher sei jedoch noch Eins erwogen.

Könnte nicht den schweren Bedenken, welche die Struktur des Erbbaurechtes und sein Aufbau auf dem Prinzip absoluter Vertragsfreiheit hervorrufen, durch gesetzgeberische Ausfüllung der

bisher leeren Rechtsform Rechnung getragen werden? Wie wäre es, wenn ausdrücklich und zwingend normiert würde:

die Höchstdauer des Erbbaurechtes mit 70 Jahren vorbehaltlich seiner Erneuerung nach Ablauf dieser Zeit;

seine Mindestdauer mit 50 Jahren;

die Unsteigerlichkeit des Bodenzinses während der Vertragsdauer;

die Verpflichtung des Erbbauers zur guten Instandhaltung der ihm vom Grundeigentümer überlassenen Gebäude;

der Heimfall der auch vom Erbbauer selbst errichteten Gebäude an den Grundeigentümer;

die Verpflichtung des letzteren, dem Erbbauer die von demselben stammenden Baulichkeiten sowie die Meliorationen an den übernommenen Gebäuden nach ihrem vollen Wert im Augenblicke der Erlöschung des Erbbaurechtes abzulösen;

das Zurückbehaltungsrecht des Erbbauers am Baugrund bis zur Befriedigung seiner Ersatzansprüche;

die Ausdehnung der Erbbaurechts-Hypothek auch auf diese Ersatz- und Ablösungsforderungen sowie auf die etwaige Versicherungssumme.

Zweifellos würde eine derartige Regelung, wenn auch nicht das spekulative Element im Erbbaurecht auf Seite des Erbbauers vollständig beseitigen, doch dessen Kreditfähigkeit auf eine festere und breitere Basis stellen und jedenfalls Entwicklungen in der Richtung der österreichischen Superädifikatverhältnisse von vorneherein den Boden entziehen. Mehr als fraglich ist jedoch, ob das Institut durch eine solche soziale Ausgestaltung an praktischer Anwendbarkeit gewinnen würde. Sicherlich würden sie die Grundeigentümer entweder mit dem Verzicht auf die Ausnutzung ihrer Baugelände zu Erbbaurecht beantworten, oder wo die Nachfrage nach diesen es ihnen gestattete, mit einer Erhöhung der Bodenzinse vorgehen, genügend: um die ihnen aufgezwungenen Lasten aufzuwiegen. Gäbe es dann ein anderes Mittel hiergegen als neuerlichen Zwang? Zwang, die Gründe erbbaurechtlich zu verwerten und zugleich Bodenzinsbestimmung durch die öffentlichen Gewalten?

Sind derartige Maßnahmen auch nur denkbar? Dächte man an sie, bedürfte es erst des Erbbaurechtes zur Besserung der Wohnungszustände?

Digitized by Google

Setzen wir jedoch den Fall, daß in der Tat auf die eine oder die andere Weise die Niedrighaltung der Bodenzinse u. s. w. gelänge. Was hätte der Mieter davon? Der ganze Vorteil würde dem Erbbauer zufallen und dieser nach wie vor als Unternehmer genau so vorgehen wie heute. Da wären wir denn wieder, soll das vermieden werden, beim Ausschluß der Unternehmer von der Bewerbung um Erbbaurechte angelangt . . .

V.

Wir sind am Ende unserer Betrachtungen angelangt. Ihre Ergebnisse lassen sich in folgendem zusammenfassen:

Das Erbbaurecht, wie es jetzt im deutschen bürgerlichen Gesetzbuch (aber auch in den andern Gesetzgebungen einschließlich des ungarischen Entwurfes) geregelt ist, kann in keiner Art als Mittel zur Lösung der Wohnungsfrage oder auch nur zur Linderung der herrschenden Wohnungsnot angesehen werden. Jedenfalls hat es sich weder in Belgien noch in Holland als solches irgendwie wirksam erwiesen.

Mit viel größerer Sicherheit dagegen stellt es, für den Fall daß es sich einbürgern sollte, eine Verschlechterung der großstädtischen Wohnungszustände in Aussicht.

Unter allen Umständen vorteilhaft ist es nur für die Grundeigentümer, die sich von rein privatwirtschaftlichen Erwägungen leiten lassen. Es ermöglicht ihnen einerseits die Zusammenhaltung sowie die Vermehrung ihres Besitzes an Wohnungsboden und anderseits dessen jeweils günstigste Verwertung durch Ausgestaltung der Erbbanverträge, sei es in der Richtung der englischen building lease sei es der kurzbefristeten österreichischen Superädifikatverhältnisse oder auch gleichzeitig beziehungsweise nacheinander in beiden Richtungen. Eine Entwicklung zu kurzfristiger Bemessung der Erbbauverträge scheint allerdings weniger bedrohlich, weil eine derartige sozusagen extensive Nutzung des Wohnungsbodens sich weniger rentabel erweisen würde. In Zeiten stürmischer Aufwärtsbewegung des Bodenwertes oder wenn eine solche bevorsteht, wird sie jedoch reichlich lohnen. Sie repräsentiert dann nichts anderes als eine besondere Form der Baustellenspekulation, von andern nur dadurch unterschieden, daß sie auch während der Wartezeit den Bezug von Bodenrente gestattet. Sie bildet dann eine Vorbereitung für Bestellung langfristiger Erbbaurechte unter Zugrundelegung des (zur Ruhe gelangten) höchsten Bodenwertes bei der Bemessung des Bodenzinses.

Die Eingangs dieser Studie aufgeworfene Frage: ob sich die Rezeption des Erbbaurechtes auch für Österreich empfehle, muß daher verneint werden; und zwar selbst für den Fall als das Rechtsinstitut durch zwingende Normen etwa in dem Sinne sozial ausgestaltet würde, wie ich es oben (S. 70) ausgeführt. Immerhin jedoch ist die Festhaltung der von mir angedeuteten Richtungslinie bei einer etwaigen spezialgesetzlichen Weiterbildung der deutschen Vorschriften über das Erbbaurecht sowie für den Fall als es zu deren Rezeption in Österreich kommen sollte, wünschenswert und notwendig. Das Institut wird allerdings hierdurch nichts an Tragfähigkeit im Leben gewinnen, jedoch eben deshalb an Schädlichkeit viel einbüßen.

Daß die Forderung: für jeden ein Huhn im Topf und den eigenen Herd dazu, viel verlockendes hat, wer möchte es bestreiten! Das Erbbaurecht aber kann meines Erachtens nichts zu ihrer Verwirklichung beitragen. Es gehört eben zu jenen Schlagworten, an denen unsere Zeit wahrlich nicht arm ist, die kurze Zeit die Gemüter erregen und dann spurlos verhallen. Besonders lehrreich ist in dieser Beziehung das Beispiel der Heimstättenbewegung, die ja auch mit dem pompösen Programm auf den Plan trat: Jeder deutsche Reichsangehörige hat nach vollendetem 24. Lebensjahre das Recht zur Errichtung einer Heimstätte. Wer spricht heute noch davon?

* * *

Bedeutet dieses negative Ergebnis unserer Untersuchung resignierte Tatenlosigkeit gegenüber der Wohnungsnot oder den Verzicht auf die Nutzbarmachung des durch gesellschaftliche Verhältnisse hervorgerufenen Bodenwertzuwachses für die Gemeinde?

Weder das eine noch das andere!

Was vor allem die Anteilnahme der Gemeinden an der Wertsteigerung des — verbauten oder unverbauten — Wohnungsbodens anbelangt, so soll und kann dieselbe stattfinden durch Weiterbildung der bisher üblichen Besteuerung des letzteren zu Gunsten des Gemeindesäckels, welche den Verkehrswert und den Wertzuwachs erfassen würde.

Der baulichen Mangelhaftigkeit bereits vorhandener sowie der neuentstehenden Wohnungen kann und soll entgegengewirkt werden durch eine allgemeine und energische Wohnungsaufsicht und durch Bauordnungen, die nicht bloß den Interessen der Hausbesitzer au-

Digitized by Google

gepaßt sind, sondern auch auf die Mieter Rücksicht nehmen. Unerläßlich scheint mir hierbei, wie die Dinge nun einmal liegen, die Ausschaltung der Gemeindeautonomie. Die Regelung der Wohnungsinspektion hätte demnach reichsgesetzlich, die Erlassung von Bauordnungen mit genügender Elastizität für einzelne Städte oder Städtegruppen im Wege von Sondergesetzen durch die Landtage zu erfolgen. Die Durchführung wäre in beiden Fällen von der Gemeinde unabhängigen Berufsbeamten anzuvertrauen.

Zu ergänzen, aber keineswegs zu ersetzen, wären diese Maßnahmen durch eine zwingende Ausgestaltung des Mietvertrages, geeignet, den Mieter, der seinen vertragsmäßigen Verpflichtungen nachkommt, vor Willkür des Vermieters zu schützen.

Von größter Wichtigkeit wäre ferner einerseits das Verbot der Bindung von Wohnungsboden — so daß die Einbeziehung gebundener für Bauzwecke geeigneter Gelände in ein städtisches Weichbild von Rechtswegen dessen Mobilisierung nach sich zöge — und anderseits ein gemeindliches Enteignungsrecht auf den gesamten Wohnungsboden.

Auf ihrem Boden aber sollten die Gemeinden selbst bauen!

Auch dann müßten ihnen die Zuwachswerte zufallen — und noch dazu sicherer in vollem Betrage als wenn der Gemeindeboden an Erbbauer ausgetan würde. Die Baugelderbeschaffung würde ihnen keine größeren Schwierigkeiten machen als Privaten. Die Verwaltung der kommunalen Wohngebäude würde, wenn auch nicht leichter, doch keinesfalls mühevoller sein als die Beaufsichtigung zahlreicher Erbbauer, namentlich derjenigen, die von vornherein zum Zwecke der Vermietung bauten. Die Gefahr schließlich einer wechselseitigen Abhängigkeit der Gemeindeverwaltung von ihren Mietern und umgekehrt droht nicht weniger, wenn an die Stelle der letzteren Erbbauer treten sollten.

Freilich dürfen wir uns nicht darüber täuschen, daß auch durch das Zusammenwirken aller dieser Maßnahmen die Wohnungsnot nicht radikal beseitigt, sondern ihr nur eine Grenze gesetzt würde — solange die städtische Entwicklung sich in den gleichen Bahnen bewegt wie bisher und die Menschen fortfahren, sich in stetig wachsenden Massen an bestimmten Punkten zusammenzudrängen. Anderseits darf uns diese Erkenntnis nicht hindern, rüstig mögliche Reformen anzustreben und uns mit Besserung des Übels zu bescheiden, solange uns das Gute unerreichbar bleibt.

Digitized by Google

Anhang.

Nr. 1[1]).

Bestandvertrag.

„dto. . . . . 19 . . aufgenommen in der Stiftskanzlei **Klosterneuburg** mit . . . rücksichtlich des stiftlichen Pachtgrundes in . . . . . Parzelle Nr. . . im Ausmaße von zirka . . Quadratklafter.

Folgende in solidum übernommene Bedingnisse wurden gegenseitig festgesetzt:

1. Die Stiftskanzlei Klosterneuburg überläßt den vorbezeichneten Stift Klosterneuburger Grund, für dessen Flächenmaß nicht gehaftet wird, ... vom . . . . . bis . . . . . somit auf . . . . . Jahre gegenlem in Bestand, daß

2. der mit . . . . . *K* . . . *h* ö. W. das sind . . . . . Kronen . . . Heller ö. W. festgesetzte Jahresbestand zur ungeteilten Hand, halbjährig vorhinein um so pünktlicher bei sonstiger 5% [2]) Verzinsung entrichtet werde, widrigens das Stift Klosterneuburg berechtigt wäre, den Bestandvertrag auch vor Ablauf der bedungenen Frist als aufgehoben anzusehen und mit dem Grund anderweitig zu verfügen.

3. Dieser Fall tritt auch ein, wenn Bestandübertragungen an dritte Personen, ohne vorher eingeholte stiftliche Zustimmung stattfinden. Gebäude, die auf dem Bestandgrunde aufgeführt sind, haben zugleich als Pfand für den rückständigen Bestand zu gelten. Der Bestandnehmer unterwirft sich im Falle der Klage aus diesem Vertrage dem k. k. Bezirksgerichte Klosterneuburg. *Weder Elementarereignisse, noch andere Zufälle begründen einen Anspruch auf Pachtnachlaß.*

4. Das Stift trägt die Grundsteuer, der Bestandnehmer hat den Kontrakts- und die Quittungsstempel zu bestreiten. Das Original bleibt im Stifte aufbewahrt, der Bestandnehmer erhält eine wortgetreue Abschrift desselben.

5. Sollte der Bestandnehmer die Absicht haben, auf dem vorbezeichneten Pachtgrunde ein Gebäude aufzuführen, so hat derselbe vorerst hierzu die stiftliche und sohin die behördliche Genehmigung zu erwirken und im Falle einer Steuerbemessung dieselbe aus Eigenem zu bestreiten, jedoch soll durch eine solche Bauführung *an den Bestimmungen des Bestandvertrages über die zu verbauende stiftliche Grundfläche nichts geändert und* den Rechten des Stiftes als Grundeigentümer nichts vergeben werden und ist der Pächter verpflichtet, den gepachteten Grund nach Aufhebung des Bestandverhältnisses, ohne *irgendwelchen*

[1]) Erhalten von Herrn Stiftsanwalt Dr. Friedrich Vogel, Advokaten in Klosterneuburg. — Die durch den Druck hervorgehobenen Stellen des Vertragsformulars stellen sich als Ergänznngen der in den Siebzigerjahren gebräuchlich gewesenen Redaktion dar.

[2]) In den siebziger Jahren: 6%.

Anspruch *auf Entschädigung für die Bauherstellung oder* für allfällige Bodenverbesserungen, geräumt zu übergeben.

Eine Bauführung ohne stiftliche Zustimmung berechtigt das Stift zur sofortigen Vertragslösung.

6. Sollte das Stift genötigt sein, vor Ablauf der Pachtdauer aus öffentlichen oder anderen Rücksichten einen Teil des Bestandgrundes, *oder diesen selbst,* in Anspruch zu nehmen, so hört das Bestandverhältnis bezüglich der in Anspruch genommenen Fläche auf und bleibt es dem Pächter freigestellt, den Bestand bezüglich des verbleibenden Teiles fortzusetzen oder aufzulassen. *Einer Kündigung bedarf es nicht, doch steht dem Stifte eine solche mit beliebiger Frist frei.* Ein Entschädigungsanspruch wider das Stift erwächst *aus der Lösung des Bestandverhältnisses* [1]) für den Pächter nicht.

7. Sollten die gepachteten Flächen parzelliert werden und der Bestandnehmer bauen wollen, so hat er die bezüglich der parzellierten Fläche dem Grundeigentümer auferlegten Verpflichtungen auf eigene Kosten zu erfüllen und den auf den Grund entfallenden Anteil an den Parzellierungskosten binnen 8 Tagen zu bezahlen; ebenso hat er im Falle der Bauführung überhaupt die Kanalherstellung, die magistratischen Gebühren für die Kanaleinmündung, Wasserleitung u. s. w. und alle übrigen aus der Bauherstellung erwachsenden Auslagen aus Eigenem zu bestreiten, ohne Anspruch auf Rückersatz durch das Stift, und zwar alles dieses bei sonstiger sofortiger Vertragsauflösung.

8. Eine stillschweigende Vertragsverlängerung ohne stiftliche Zustimmung ist ausgeschlossen und der Bestandnehmer verpflichtet, nach Endigung oder Auflösung des Pachtverhältnisses den Grund bei sonstiger Delogierung zu räumen. Die auf dem gepachteten Grunde nach der Endigung des Bestandverhältnisses rückgelassenen Baulichkeiten fallen dem Grundeigentümer eigentümlich zu.

9. *Im Falle die dem Pächter gehörigen, auf dem Bestandgrunde errichteten Baulichkeiten exekutiv verkauft oder von dem Bestandnehmer unter der Hand veräußert werden oder der Bestandnehmer stirbt oder in Konkurs verfällt, ist das Stift berechtigt, sofort den Vertrag mit dem bisherigen Bestandnehmer für aufgelöst zu erklären und mit dem Bestandgrunde ohne Anspruch seitens des Bestandnehmers auf Entschädigung oder Bestandrückvergütung anderweitig zu verfügen.*"

Nr. 2.[2])

Bestandvertrag

dto. . . . . 19 . . aufgenommen in der Gemeindekanzlei zu **Floridsdorf** u. s. w.

Die Vertragsformularien der Gemeinde Floridsdorf stimmen mit der neuen Fassung der voranstehenden des Stiftes Klosterneuburg wörtlich überein; nur daß anstatt halbjähriger vierteljährige Pachtschillingszahlung und selbstverständlich für Streitfälle die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Floridsdorf vereinbart erscheint.

[1]) In den älteren Verträgen statt dieser Worte „hinaus".
[2]) Erhalten von Herrn Kanzleidirektor Dr. Hans Müller in Floridsdorf.

Nr. 3.[1])

Pachtvertrag

„ . . . . . zwischen dem Wirtschaftsamte des Stiftes Schotten in Ottakring als Pachtgeber einerseits und . . . . Küchengärtner in Ottakring als Pachtnehmer anderseits abgeschlossen wurde wie folgt:

Das Wirtschaftsamt . . . . überläßt Herrn . . . . von der sogenannten Funkelwiese in Ottakring Kat.-Parz. Nr. 4 2 Joch 767 Quadratklafter Grund als Gemüsegarten für fernerhin nach beiderseitigem Übereinkommen gegen einjährige Kündigung zur Benützung in Pacht. Auf Verlangen des Stiftes muß das darauf befindliche Bauobjekt abgetragen werden, jedoch wird ausdrücklich bemerkt, daß in diesem Falle nicht der geringste Anspruch auf Ersatz erhoben werden darf sowie auch der Grund wieder in seinen früheren Zustand versetzt werden muß.

Der Pachtzins hiefür beträgt jährlich . . . . und ist in gleichen Raten halbjährig im Vorhinein am 1. Jänner und 1. Juli an das Wirtschaftsamt abzuführen. Sollte jedoch auch nur eine Rate nicht pünktlich eingehalten werden, so steht dem . . . . das Recht zu, diese Parzelle ohne Kündigung zurückzunehmen und auf Unkosten des Pächters weiter zu verpachten."

3—5. Verpflichtung des Pächters zur Tragung aller öffentlichen Abgaben, ausgenommen die dem Stift obliegende Grundsteuer samt Zuschlägen. — Verbot der Afterverpachtung. — Ausschluß jedes Pachtnachlasses.

„6. Für allenfalls an den Baulichkeiten vorzunehmende Veränderungen muß die Genehmigung des Wirtschaftsamtes eingeholt werden.

7. Am Ende der Pachtzeit bleiben Bäume, Blumen, und Pflanzen sowie die Mistbeeterde Eigentum des Pächters; der im freien Grunde befindliche, zur Düngung des Boden bestimmte Dünger geht in das Eigentum des Wirtschaftsamtes über. Auf eine Ablösung vorbenannter Gegenstände oder allfälliger Baulichkeiten, Brunnen, Glashäuser, Wasserleitungen, Häuser u. dgl. läßt sich das Wirtschaftsamt durchaus nicht ein.

Die Genehmigung dieses Vertrages durch Se. Gnaden den hochwürdigsten Herrn Prälaten wird vorbehalten."

Wien, am 1. Jänner 1901.

Nr. 4.[2])

Erklärung.

„Gefertigter unterwirft sich hiermit ausdrücklich für alle von ihm mit der **Gemeinde Wien** eingegangenen Bestandverhältnisse hinsichtlich der in städtischer Verwaltung stehenden Gründe den nachstehenden ihm vollinhaltlich vorgeleseneu und von ihm genau verstandenen allgemeinen Bestandbedingungen.

Allgemeine Bestandbedingungen

für die in städtischer Verwaltung stehenden Gründe,
genehmigt mit Stadtratsbeschluß vom 17. August 1898, Z. 7916.

1. In städtischer Verwaltung stehende Gründe kann jedermann in Bestand nehmen, welcher nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzes

[1]) Erhalten von Herrn Hof- und Gerichtsadvokaten Dr. Josef Porzer in Wien.
[2]) Erhalten von Herrn Magistratssekretär Dr. August Mayr.

berechtigt ist, Verträge rechtsgültig zu schließen. — Bei Bestandoffertverhandlungen wird in der Regel derjenige als Bestandnehmer angenommen, welcher verhältnismäßig den höchsten Bestandzins anbietet. — Ausgeschlossen von der Teilnahme an solchen Verhandlungen sind jene gegenwärtigen oder vormaligen Bestandnehmer in städtischer Verwaltung stehender Gründe, welche mit der Bezahlung eines Bestandzinses im Rückstande sind. — Übrigens wird das Recht der freien Auswahl unter den Offerenten vorbehalten.

2. Das Flächenmaß der Bestandgründe beziehungsweise Pachtabteilungen ist auf Grund des allgemeinen Katasters oder amtlich ermittelt und wird ohne Haftung für die Richtigkeit bekanntgegeben. — Ebensowenig wird für ein bestimmtes Erträgnis gehaftet.

3. Der Bestandnehmer wird durch die abgegebene Erklärung sogleich verpflichtet, die Gemeinde Wien aber erst dann, wenn über erfolgte Genehmigung des Bestandverhältnisses seitens des Magistrates beziehungsweise des Stadtrates oder Gemeinderates und sohin ergangene Weisung an die städtische Hauptkasse die erste Bestandzinsrate bei derselben terminmäßig (§ 6) einbezahlt und die im § 4 bezeichnete Kaution erlegt worden ist.

Der Bestandnehmer verzichtet hiermit ausdrücklich auf die im § 862 des a. b. Gesetzbuches für die Annahme eines Versprechens festgesetzten Fristen. — Sofern nicht anderes vereinbart ist, werden Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit, Pachtverhältnisse auf sechs Jahre abgeschlossen. Eine stillschweigende Erneuerung des Bestandverhältnisses (§ 1114 a. b. G.-B. und Folge und 569 C.-P.-O.) findet nicht statt.

4. Der Bestandnehmer hat auf die Dauer des Bestandverhältnisses zur Sicherstellung seiner aus demselben entspringenden Verpflichtungen eine Kaution im Betrage des halben Jahreszinses zu erlegen und zwar entweder in barem Gelde oder in Sparkasseeinlagen oder in pupillarsicheren österreichischen Wertpapieren, welche nach dem laufenden Kurse berechnet werden."

4 Absatz II und 5. Bestimmungen über Verwahrung und Verwaltung dieser Kautionen sowie den etwaigen Couponsbezug von denselben durch den Bestandnehmer.

„6. Die Einzahlung des Bestandzinses erfolgt, sofern nicht anderes vereinbart wird, in vier gleichen, vorhinein fälligen Vierteljahresraten in den ersten drei Tagen der Monate Februar, Mai, August und November jedes Jahres."

Bestimmungen über die Modalitäten der Zinsabführung durch Posterlagscheine oder gegen Quittung an der städtischen Kasse). Androhung von 5%igen Verzugszinsen bei Nichteinhaltung der Termine und der Folgen gem. § 19 und 20.

„7. Der Bestandgrund darf ausschließlich nur zu dem vertragsmäßigen Zwecke und zur vereinbarten Kulturgattung verwendet werden. Jede Abänderung in dieser Beziehung, selbst wenn sie durch Umstände geboten wäre, insbesondere auch die Anlage von Obst- oder Weingärten oder irgend welcher Baumpflanzungen sowie die Errichtung von Gebäuden auf dem Bestandgrunde, ist bei sofortiger Auflösung des Bestandverhältnisses und Ersatz des der Gemeinde Wien zugefügten Schadens untersagt, wenn nicht eine besondere Bewilligung der Gemeinde Wien hierzu erwirkt, beziehungsweise für die Gebäudeerrichtung auch die Bewilligung der politischen Baubehörde erteilt worden ist.

Digitized by Google

8. Falls der Bestandgrund als Lagerplatz für Holz, Baumaterialien oder andere feuergefährliche Gegenstände benützt wird, hat der Bestandnehmer den von den politischen oder Gemeindebehörden wegen Aufschlichtung, Quantität des Holzes u. s. w. sowie dessen Aufbewahrung in feuersicheren Gebäuden bereits erlassenen oder erst zu erlassenden Aufträgen auf seine eigenen Kosten sofort innerhalb der behördlich bestimmten Termine nachzukommen; hingegen erteilt die Gemeinde Wien vom Standpunkte des Grundeigentums die Bewilligung, daß derlei in solchen Fällen über behördlichen Auftrag aufzuführende feuersichere Gebäude auf dem Bestandgrunde, gegen Aufrechterhaltung des Punktes 11 der allgemeinen Bestandbedingungen, vom Bestandnehmer auf dessen eigene Kosten hergestellt werden dürfen.

9. Der Bestandnehmer hat die von der Gemeindebehörde angeordnete Instandhaltung, Reinigung und Bespritzung sowie im Winter die Bestreuung des Trottoirs längs der Gassenfront des Bestandgrundes in der vorgeschriebenen Weise auf seine eigenen Kosten vornehmen zu lassen.

10. Die von dem Bestandnehmer errichteten Gebäude, Hütten oder Glashäuser, deren Fortbestand für die Dauer des neuen Bestandverhältnisses genehmigt wird, bilden, sofern nicht ausdrücklich das Gegenteil vereinbart wird, keinen Teil des Bestandobjektes und werden daher auch nicht in Bestand gegeben. Der jeweilige Bestandnehmer als Eigentümer dieser Gebäude, Hütten oder Glashäuser erklärt hiermit ausdrücklich, daß diese Gegenstände auf dem Bestandgrunde stehen und er auf die Grundarea dieser Gegenstände aus dem Titel des Bestandverhältnisses niemals ein Eigentumsrecht erwerben kann und will.

11. Jeder Bestandnehmer als Eigentümer solcher Gebäude, Hütten und Glashäuser hat zwar das Recht, von einem nachfolgenden neuen Bestandnehmer eine Ablösung dieser Gegenstände zu begehren; wenn sich aber beide Teile für den Ablösungsbetrag nicht einigen, oder wenn der fragliche Grund nicht mehr in Bestand gegeben wird, so hat der jeweilige Eigentümer solcher Baulichkeiten sowohl die zur Zeit des Vertragsabschlusses auf dem Bestandgrunde bereits vorhandenen, als auch die während der Vertragsdauer von ihm oder seinem Afterbestandnehmer neu errichteten, mithin die sämtlichen, im Zeitpunkte der Endigung des Bestandverhältnisses auf dem Bestandgrunde vorhandenen Baulichkeiten ohne Anspruch auf irgend eine Entschädigung auf seine eigenen Kosten wieder zu entfernen und den Grund in den vorigen Stand zu versetzen.

12. Alle angelegten Brunnen, insbesondere die sogenannten Gärtnerbrunnen, ferner alle gepflanzten Bäume sowie überhaupt alle Anpflanzungen wachsen bei Endigung des Bestandverhältnisses dem Bestandgrunde zu und kann der Bestandnehmer hierfür keine Entschädigung begehren."

13—14. Bestimmungen über die Erhaltung sowie die Wieder- und Neuherstellung von bestehenden oder nötig werdenden Abzugsgräben, Gräben und Planken auf dem Bestandgrunde; Verbote jeder Substanzverringerung oder Grenzänderung; Verpflichtung des Pächters zur Wahrung der Integrität des Bestandobjektes und zur Verhinderung jeder nicht von der Gemeinde gestatteten Benützung desselben durch Dritte.

„15. Der Bestandnehmer darf den Bestandgrund nur mit vorher eingeholter

ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Magistrates ganz oder teilweise in Afterbestand geben, widrigenfalls das Bestandverhältnis sofort 14tägig aufgekündet und unabhängig davon eine hiermit festgesetzte Konventionalstrafe im Betrage des Vierteljahrzinses eingehoben, eventuell ohne Inanspruchnahme des Gerichtes von der Kaution in Abzug gebracht werden kann.

16. Die Gemeinde Wien übernimmt alle den Bestandgrund treffenden landesfürstlichen Steuern und Abgaben auf ihre Kosten; dagegen hat der Bestandnehmer die für die auf dem Bestandgrunde erbauten Objekte zu bemessende Hauszins-, Klassen- oder Einkommensteuer samt Zuschlägen sowie eventuelle Feldhüter- und andere derartige, von den Bestandgründen abzugebende Gebühren sowie allfällige Kosten für Ungeziefervertilgung aus Eigenem, ohne Anspruch auf Ersatz, zu bestreiten."

17—18. Ausschluß jedes Zinsnachlasses. — Bestimmungen über Nutzung und Bewirtschaftung verpachteter Äcker, Wiesen und Weiden.

„19. Falls auch nur eine der Vertragsbedingungen nicht genau erfüllt wird, insbesondere wenn der Bestandzins nicht rechtzeitig oder nicht vollständig bezahlt wird, ist die Gemeinde Wien nach ihrem Ermessen berechtigt, entweder den Bestandnehmer in gerichtlichem Wege zur Erfüllung der Vertragsbedingnisse zu verhalten oder den Bestandvertrag, sofern ihr nicht das Recht der sofortigen Auflösung ohne Kündigung zusteht (§§ 7 und 13), sofort im Wege einer 14tägigen, an jedem Tage anbringbaren Aufkündigung vollständig aufzulösen, sodann den Bestandgrund weiter in Bestand zu geben, und vom vertragsbrüchigen ersten Bestandnehmer den Ersatz des durch den allfällig erhaltenen minderen Bestandzins, eventuell durch die nunmehrige Nichtverwertung erwachsenden Schadens sowie der diesfälligen Unkosten hereinzubringen, wogegen ein allfälliger Gewinn aus einer besseren Verwertung der Gemeinde Wien zu Gute kommt. — Der vertragsbrüchige Bestandnehmer kann keinesfalls für seine etwaigen Voranslagen oder aus einem anderen Titel eine Vergütung ansprechen. — Sowohl bezüglich des Bestandzinses, als aller eingegangenen Verpflichtungen haftet der Bestandnehmer mit der erlegten Kaution (§ 4) und seinem ganzen beweglichen und unbeweglichen Vermögen, und zwar ist die Gemeinde Wien berechtigt, zur Deckung ihrer Forderungen ohne gerichtliche Intervention bare Kautionen einzuziehen, Kautionsobligationen zu verkaufen, den Erlös einzukassieren und sonach für den weiteren Rest der Forderung das übrige Vermögen des Pächters in Anspruch zu nehmen.

20. Die Gemeinde Wien hat das Recht, das Bestandverhältnis auch vor Ablauf der vereinbarten Bestanddauer, unter Rückerstattung etwaiger Zinsvorauszahlung, jederzeit durch 14tägige Kündigung aufzulösen. — Der Bestandnehmer unterwirft sich hiermit ausdrücklich dieser 14tägigen Kündigung und begibt sich jedes Rechtes auf Einwendungen gegen eine solche gerichtliche Kündigung. — Die Gemeinde Wien ist jedoch verpflichtet, den seinen Verpflichtungen nachkommenden Bestandnehmer von dem Zeitpunkte der bevorstehenden Vertragskündigung 6 Monate vorher beziehungsweise wenn dem Bestandnehmer vertragsmäßig gegenüber der Gemeinde ein mit weniger als 6 Monaten befristetes Kündigungsrecht zusteht, um den Zeitraum dieser Kündigungsfrist früher zu verständigen. — Wenn der Bestandnehmer in solcher Weise verständigt worden, oder wenn derselbe seinen Vertragsverpflichtungen

nicht vollständig nachgekommen ist, entfällt jeder Entschädigungsanspruch gegen die Gemeinde Wien aus Anlaß der Kündigung. — Geldannahmen seitens der Hauptkasse nach erfolgter Aufkündigung geben dem Bestandnehmer keinerlei Recht auf Fortsetzung des Bestandverhältnisses, sondern lediglich den Anspruch auf Rückerstattung jener Quote des eingezahlten Zinsbetrages, welche auf die Zeit von der tatsächlichen vollständigen Räumung an entfällt.

21. Die Gemeinde Wien hat jederzeit das Recht, Randflächen des Bestandgrundes im Höchstausmaße von 10% der Grsamtfläche und 10% der Gesamtbegrenzung gegen 14 Tage vorher gemachte Anzeige, verhältnismäßige Reduktion des Bestandzinses nach dem Flächenmaße, Ersatz etwaiger Umschlichtungskosten beziehungsweise etwa entgehender Fechsung, für ihre eigenen Zwecke oder anderweitiger Verwertung abzutrennen. — Der Bestandnehmer ist verpflichtet, die restliche Fläche in Bestand zu behalten und seine vorbezeichneten Ersatzansprüche genau zu belegen.

22. Das Bestandverhältnis geht mit alle Modalitäten auf die Erben beziehungsweise bei etwa an anrainende Realitätenbesitzer in Bestand gegebenen Gründen auf die Rechtsnachfolger im Besitze der Realität über. Derartige Übergänge sind jedoch stets dem Magistrate zur Kenntnis zu bringen. — Der Erbe des Bestandnehmers hat unbeschadet einer etwaigen vertragsmäßigen kürzeren Kündigung in allen Fällen das Recht, innerhalb dreier Monate nach dem Todestage des Bestandnehmers das Bestandverhältnis halbjährig aufzukündigen."

23—25. Vereinbarung der Zuständigkeit der Wiener Gerichte für Bestandstreitigkeiten; Verzicht auf Vertragsanfechtung wegen Verletzung über die Hälfte; Übernahme der Vertrags- und Quittungsstempel durch den Pächter.

Nr. 5.[1])

Bestandvertrag

„zwischen der **Donau-Regullerungskommission** in Wien in Vertretung des Donau-Regulierungsfonds und . . . . . in Ansehung des unten bezeichneten Mühlhaftplatzes Nr. . . unter nachstehenden Bedingungen abgeschlossen wurde:

§ 1. Die D.-R.-K. verpachtet und . . . . . pachtet vom . . . . . angefangen, den zn . . . . . Geschäftsbetriebe erforderlichen Mühlhaftplatz, mit dem als Auswindeplatz sowie zur Wohnung und Zugehör erforderlichen Flächenraum im Ausmaße von zusammen . . Quadratklafter. — Diese Grundfläche ist in der Katastralgemeinde . . . . . gelegen und in dem bei der D.-R.-K. sub Z . . ex 18 . . erliegenden, von de . Pächter . . unterfertigten, einen Teil des Vertrages bildenden Plane mit den Buchstaben . . . . . und der Bezeichnung, Mühlhaftplatz Nr. . . ersichtlich gemacht.

§ 2. Die Pachtzeit wird in folgender Weise festgesetzt:

Es steht beiden Teilen frei, das Pachtverhältnis dnrch halbjährige, wann immer einzubringende gerichtliche oder außergerichtliche Kündignng aufzulösen mit der Wirkung, daß das Bestandobjekt im Falle einer solchen Kündigung

[1]) Erhalten von der Donau-Regulierungskommission.

nach Ablauf eines halben Jahres, gerechnet von der Intimation der Kündigung zu übergeben und rücksichtlich zu übernehmen ist. — Das Pachtverhältnis endet jedoch auch ohne vorausgegangene Kündigung mit dem Zeitpunkte, wo die, von der D.-R.-K. für die definitive Aufstellung der Schiffmühlen bestimmte Uferlände am rechten Ufer des Weidenhaufer Durchstiches von der Stromaufsichtsbehörde für die Anfechtung der Schiffmühlen geeignet, erkannt werden wird. — Sobald der Pächter hiervon durch die D.-R.-K. schriftlich verständigt wurde, ist die Räumung des durch diesen Vertrag gepachteten Haftplatzes und der übrigen Grundfläche ohne Verzug zu beginnen und binnen zwei Monaten zu beendigen sowie der gepachtete Grund samt Haftplatz der D.-R.-K. geräumt zurückzustellen.

§ 3. Der jährliche Bestandzins wird mit dem Betrage von . . . festgesetzt. Derselbe ist halbjährig vorhinein am 1. Juli und 1. Jänner jeden Jahres zur D.-R.-Fondskassa in Wien zu entrichten. Überdies hat der . . . Pächter für die Ufererhaltung als jährlichen Erhaltungsbeitrag für jede Kurrentklafter Uferlänge, den Betrag von zwei Gulden ö. W., zusammen daher mit Rücksicht auf die Uferlänge von . . . Klafter, den Betrag von . . . Gulden ö. W. in gleicher Weise, wie den obigen Pachtzins, zu entrichten. — Bei nicht pünktlicher Zahlung dieser Beträge, steht der D.-R.-K. das Recht zu, den Vertrag sofort für aufgelöst zu erklären, ohne daß es einer vorangehenden Kündigung bedarf. Dieses Recht steht der D.-R.-K. auch in dem Falle zu, als der Pächter stirbt oder in Konkurs verfällt. Die D.-R.-K. wird jedoch auch in dem Falle, als bei Ableben eines Pächters Kinder oder eine Witwe des Pächters vorhanden sind, die das Geschäft betreiben können, auf dieselben hinsichtlich der Übertragung des Pachtes tunlichste Rücksicht nehmen.

§ 4. Zur Deckung von Rückständen an Pachtzins inklusive des einen Teil desselben bildenden Ufererhaltungsbeitrages, wird dem D.-R.-Fond mit Bezug auf § 1101, a. b. G. B. das Pfandrecht auf die dem Bestandnehmer gehörigen Baulichkeiten, Mühle samt Mühlrequisiten eingeräumt.

§ 5. Der Pächter ist verpflichtet: *a*) jeden auf dem Pachtgrunde vorzunehmenden Bau, überhaupt jede Anlage daselbst — vor der Ausführung — der D.-R.-K. anzuzeigen und erst nach erhaltener Bewilligung der Herstellung also insbesondere nach spezieller Genehmigung der Baupläne, auszuführen; *b*) aus Anlaß des Bestehens oder der Neuerrichtung von was immer für Baulichkeiten wider den D.-R.-Fond keinen Eigentumsanspruch auf Grund und Boden zu erheben, sondern sämtliche, auf dem gepachteten Grunde errichteten Baulichkeiten, Mühlhaftstöcke und sonstige Vorrichtungen auf (des Pächters) Kosten vor Ablauf der Bestandzeit zu beseitigen, widrigens dieselben auf Kosten des Pächters von der D.-R.-K. beseitigt werden können, überhaupt den gepachteten Grund vollkommen geräumt und planiert wieder zu übergeben; *c*) seitens des Pächters wird erklärt, daß alle Meliorationen des Pachtobjektes bei Beendigung des Bestandes dem D.-R.-Fond ohne alle Entschädigung hierfür zu verbleiben haben.

§ 6. Der Pächter ist verpflichtet, die tunlichste Vorsicht beim Anheften, dem Auswinden und der Wiedereinlassung der Schiffmühle zu beobachten, überdies auch alle diesfalls an . . zukommenden speziellen Weisungen der D.-R.-K. genau zu erfüllen. — Der Pächter haftet für jeden, durch Außerachtlassung

lassen dieser Vorsicht, oder durch Nichtbeachten der speziellen Weisungen der D.-R.-K. entstandenen Schaden. — Er ist demnach verpflichtet, die deshalb erforderlichen Reparaturen auf eigene Kosten auszuführen, widrigens der D.-R.-K. das Recht zusteht, diese Reparaturen auf Kosten des Pächters und gegen Ersatz der Kosten, selbst ausführen zu lassen.

§ 7. Der Pächter hat die Vorschriften und Anordnungen der Strompolizei pünktlich zu erfüllen, daher insbesondere für die vollständige Freihaltung des — vom Ufergrat landeinwärts mit drei Klafter Breite normierten — Treppelweges zu sorgen, bei Anbringung der Haftstöcke sowie Errichtung von Hochbauten u. s. w. die bestehenden Anordnungen und die behördlichen Weisungen genauestens zu erfüllen.

Sollten dem Pächter wegen der Beobachtung solcher Vorschriften und Weisungen Kosten erwachsen, oder ein Schaden zugehen, so hat derselbe keinerlei Ersatzanspruch gegen den D.-R.-Fond.

§ 8. Die Herstellung von Verbindungen (Straßen, Wege u. s. w.) vom Pachtobjekte bis zu den bestehenden öffentlichen Straßen, ist lediglich Sache des Pächters, der (allenfalls in Verbindung mit anderen Mühlenbesitzern) alles deshalb Erforderliche auf eigene Kosten zu besorgen hat. Die D.-R.-K. übernimmt in dieser Richtung keinerlei Beitrag, Kosten oder irgend eine Haftung.

§ 9. Dem Pächter steht keinerlei Entschädigungsanspruch gegen den D.-R.-Fond in dem Falle zu, als durch die, von der D.-R.-K. angeordneten Arbeiten solche Änderungen in den Stromverhältnissen herbeigeführt werden, daß der Mühlenbetrieb erschwert oder unmöglich gemacht wird, ebensowenig in dem Falle, als durch die, von der D.-R.-K. angeordneten Arbeiten die Kommunikation zum Pachtobjekte von der Land- oder Wasserseite abgesperrt oder erschwert werden sollte. — Die D.-R.-K. wird übrigens jederzeit bereit sein, die Anträge der Genossenschaft der Mühlenbesitzer und überhaupt der beteiligten Mühlenbesitzer, betreffend die Verhütung von Störungen im Mühlenbetriebe und die Einleitung provisorischer Abhilfsmaßregeln entgegen zu nehmen.

§ 10. Es wird den Pächtern ausdrücklich bemerkt, daß diese Verpachtung nur eine provisorische Maßregel und über eigenes Ansuchen und im Interesse der Mühlenbesitzer stattfindet, daß daher der Pächter bei Eintritt der Notwendigkeit, den gepachteten Grund zu räumen, in keinem Falle auf irgend eine gnadenweise Entschädigung wegen der Demolierung und Übersiedlung zu rechnen hat.

§ 11. Eine Afterverpachtung oder die Übertragung der Pachtung auf eine andere Person, kann nur mit ausdrücklicher Zustimmung der D.-R.-K. geschehen. — Der Aufenthalt von Personen, welche nicht zur Familie oder zum Dienstpersonal der Pächter gehören, ist auf dem Pachtobjekte nicht gestattet. Für die strengste Befolgung dieser Anordnung hat der Pächter selbst Sorge zu tragen. — Sollte eine Pachtübertragung, eine Afterverpachtung vorkommen, oder der Pächter nicht im stande sein, den Aufenthalt der erwähnten Personen zu hindern, so steht, und zwar sofort bei Eintritt des ersten Falls des Aufenthaltes von derlei Personen der D.-R.-K. das Recht zu, den Pachtvertrag als aufgelöst zu erklären."

§ 12. Ausschluß jedes Zinsnachlasses und jedes Schadenersatzanspruches des Pächters aus Anlaß von Elementarschäden oder selbst außerordentlichen

Unglücksfällen. Ferner wird normiert, daß die D.-R.-K." bei Beschädigungen des Ufers durch Elementarereignisse, insbesondere Hochwasser oder Eisgang die Wahl und das Recht hat, ohne Rücksicht auf das Pachtverhältnis, entweder die deshalb notwendigen Reparaturen und Herstellungen auszuführen, oder auch selbe zu unterlassen — in welch letzterem Falle jedoch der Pächter die sogleiche Auflösung des Pachtvertrages zu verlangen berechtigt ist. — Die D.-R.-K. wird in letzterwähntem Falle die Ausmittlung eines anderen geeigneten Aufstellungsplatzes in Erwägung ziehen.

§ 13. Die Grundsteuer bestreitet der D.-R.-Fond, alle übrigen Steuern, Abgaben u. dgl., insbesondere die Haus- und Hauszinssteuern hat der Pächter zu bestreiten."

§ 14—15. Übernahme der Vertragsgebühren durch den Pächter. Verzicht auf Vertragsanfechtung wegen Verletzung über die Hälfte."

Nr. 6.[1])

Pachtvertrag

zwischen *A* (Stift Tepl) einerseits und *B* andererseits.

„I. Gegenstand des Pachtvertrages bildet die Wasserkraft des . . . . baches auf Kat. Parz. . . . wie solche durch die Domäne seiner Zeit zum Betriebe der in eigener Regie gestandenen Brettsäge benützt worden ist und in dem Umfange, als die Domäne zur Benützung der disponiblen Wasserkraft berechtigt erscheint; ferner eine zur Kat. Parz. gehörige Grundarea in der Gemeinde . . . . . beides nur zum Behufe der Erbauung und des Betriebes einer Holzknopffabrik derart, daß die Ausnützung der Wasserkraft demnach nur an dieser Stelle und nur zu dem bezeichneten Zwecke gestattet ist."

II. Verpachtet wird diese Wasserkraft, der zum Betriebe nötige Bau- und Holzlagerplatz per 700 m^2, ferner „die im rechtsseitigen Wohngebäude der *A*'schen Ziegelei gelegene Arbeiterwohnung bestehend aus einer Stube und Kammer vom 1. April 1891 angefangen auf 10 Jahre, d. i. bis 31. März 1901 um den jährlichen Pauschalpachtschilling von 250 Gulden ö. W."

Verpflichtung des Pächters den Zins zu Beginn des Jahres oder zwischen 1. und 5. April im voraus zu bezahlen. — Androhung 6% Verzugszinsen unbeschadet der Folgen aus Artikel XI bei nicht rechtzeitiger Zahlung. — Unteilbarkeit des ganzjährigen Pachtschillings, „von welchem auch im Falle einer wann immer stattfindenden Pachtauflösung eine Rückzahlung oder Abrechnung unzulässig erscheint".

III. Der Pächter erbaut auf dem Pachtgrunde „die zum Fabriksbetriebe notwendigen Baulichkeiten und zwar Arbeitshaus, Holzschupfen und Wasserradstube nach dem von *A* genehmigten Plane und Kostenvoranschlage ganz auf eigene Kosten: ebenso hat derselbe die ganze Fabrikseinrichtung aus eigenen Mitteln herzustellen." — Nach Endigung des Vertrages (durch Zeitablauf oder gemäß Artikel XII) ist er verpflichtet, „diese während der ganzen Pachtdauer auf eigene Kosten in gutem Bauzustande zu erhaltenden Ge-

[1]) Erhalten von Herrn Landesgerichtsrat Dr. Adam, Gerichtsvorsteher in Marienbad.

bäude bestehend aus dem Fabriksgebäude, der Holzschupfe und der Radstube an *A* zu übergeben." Hierfür hat ihm *A* — ausgenommen den Fall der Vertragsauflösung, gemäß Artikel XI — einen Ablösungsbetrag zu zahlen, dessen Ermittlung folgendermaßen stattzufinden hat: „Von dem nach Vollendung der Fabriksbauten zu ermittelnden Bauwerte im Höchstbetrage von 3000 Gulden wird vorweg $^1/_4$ in Abzug gebracht und der Rest der Ablösungsbestimmung derart zu Grunde gelegt, daß hiervon für jedes begonnene Pachtjahr $^1/_{20} = 5\%$ in Abschlag zu bringen sind."

Behufs Ermittlung des Bauwertes hat der Pächter nach beendeter Bauführung dem *A* die Baurechnung samt Überschlag und Plan bis längstens 31. August 1891 einzureichen, worauf „in einem Nachtrage zu diesem Vertrage die seinerzeitigen Ablösungsbeträge nach dem oben festgesetzten Prinzipe zu konstatieren und zu berechnen sein werden."

„Die so ermittelten Ablösungsbeträge werden als Maximum betrachtet"; denn der Verpächter behält sich das Recht vor, bei der Pachtauflösung die Gebäude schätzen zu lassen und „die vertragsmäßig berechnete Ablösung nur dann zu bezahlen, wenn dieselbe sich niedriger stellt als $^3/_4$ des Schätzwertes. Sollte dagegen die Schätzung ergeben, daß der $^3/_4$ Wert derselben die vertragsmäßige Ablösungsziffer nicht erreicht, so wird *A* nur zur Zahlung von $^3/_4$ des Schätzungsbetrages verpflichtet sein." — Im Falle von Uneinigkeit der Parteien über den Ablösungswert, hat ein inappellables Schiedsgericht durch Stimmenmehrheit zu urteilen. In dasselbe „beruft jeder der Kontrahenten zwei gerichtlich beeidete Sachverständige auf eigene Kosten" und von diesen vier „wird Einer durch das Los ausgeschieden." Selbstverständlich bleibt auch dann jedenfalls „das Recht des *A* hinsichtlich der aufgestellten Höchstbeträge unberührt."

Sollte *A* den Pachtvertrag mit *B* nach dem 1. März 1901 auf weitere zehn Jahre verlängern, „so entfällt eine jede Vergütung der durch *B* bestrittenen Bauauslagen und übergehen die Gebäulichkeiten nach Ausgang oder Auflösung der eventuellen zweiten Pachtperiode ohne jede Entschädigung in das Eigentum des *A*."

Die ihm mit verpachtete Arbeiterwohnung hat *B* während der ganzen Pachtdauer in gutem Zustand zu erhalten.

IV. Die Herstellung des Wasserzulaufes und Gerinnes zur Wasserradstube obliegt dem Verpächter, jene des Wasserrades dem Pächter, dessen Eigentum letzteres auch bleibt. Ebenso obliegt dem Pächter die Instandhaltung von Wehre, Werksgraben nebst Wasserzulauf und Gerinne auf seine Kosten. Nach Ablauf der Pacht hat er sie in gutem Zustand zu übergeben.

V. Die vom Pächter auf eigene Kosten herzustellende Fabrikseinrichtung bleibt sein eigen. Nach Ablauf der Pacht hat er sie binnen 30 Tagen zu entfernen.

VI. Die Konsenserwirkung zur Fabrikserrichtung obliegt dem Pächter.

VI *a*). Dieser ist zur Schadloshaltung des *A* in Streitigkeiten und Ersatzansprüche aus widerrechtlicher Wasserkraftnützung verpflichtet; andererseits aber auch, Eingriffe in das Wasserrecht abzuwehren und dem *A* bekanntzugeben.

Digitized by Google

VII. *A* zahlt nur die Grundsteuer und die Hausklassensteuer von der Ziegeleiwohnung sowie die Zuschläge. Alle übrigen Abgaben treffen den *B*.

VIII. Verzicht auf Pachtschillingsnachlaß.

IX. Etwa während der Pachtdauer nötige Erweiterungs- oder Erneuerungsbauten sind nur mit Zustimmung des *A* und auf Kosten des *B* von diesem auszuführen. Ablösungsansprüche erwachsen ihm hieraus nicht. Vielmehr wird *A* berechtigt sein, nach der Vertragsauflösung „innerhalb einer von (ihm) zu bestimmenden angemessenen Frist" die Räumung dieser Baulichkeiten zu verlangen.

X. *B* ist zur Versicherung der gemäß Artikel III zu errichtenden Bauten zum vollen Bauwerte gegen Brandschaden auf eigene Kosten verpflichtet. Die Polize ist bei *A* zu hinterlegen. — Im Brandschadenfalle wird *A* „die Entschädigung selbst beheben und dem Pächter behufs Wiederaufbau der Gebäude in 3 Raten ausfolgen und zwar 40% des Betrages sofort nach der Behebung, 30% nach Aufsetzung des Dachstuhles und den Rest per 30% dann, wenn der Pächter nachgewiesen haben wird, daß die abgebrannten Objekte im alten Fassungsraum zweckentsprechend und solid wieder hergestellt worden sind." Im Zweifel darüber entscheidet ein gemäß Artikel III zusammen zu setzendes Schiedsgericht. Ist ein Jahr nach Ausfolgung der ersten Rate der Wiederaufbau nicht durchgeführt, so verfällt der Rest der Entschädigung per 60% dem *A* „welchen wegen Wiederaufbau oder Beitrag hierzu in keinem Falle eine Verpflichtung treffen kann. Bei unterlassenem Wiederaufbau entfällt selbstverständlich jede Ablösung seitens des *A*."

A wird zur Behebung der Entschädigungsprämie hiermit berechtigt. Zur Erstattung der Schadensanzeige aber und zur Geltendmachung des Schadenersatzanspruches bei der Versicherungsgesellschaft ist nur *B* verpflichtet. Dieser hat keine Ansprüche an den Verpächter wegen einer durch Brand hervorgerufenen Betriebsstörung.

XI. Nichteinhaltung der Zinstermine durch den Pächter (Artikel II) berechtigen den Pächter — unbeschadet sonstiger Vertrags oder gesetzlicher Rechte — zur vierteljährigen Kündigung der Pacht „8 Tage nach vorausgegangener Einmahnung." Diesfalls ist *B* zur Räumung der Gebäude binnen 3 Monaten nach der Kündigungszustellung verpflichtet und verliert jeden Ablösungsanspruch. Die Gebäude gehen dann „unentgeltlich in das Eigentum des *A* über."

XII. Ablauf der Pacht: Durch Ablauf der Pachtzeit, gemäß Artikel XI und gemäß Artikel XIV.

XIII. Afterverpachtung und Pachtabtretung ohne Zustimmung des *A* sind nicht gestattet und „ungültig".

XIV. „Die aus diesem Vertrage entspringenden Rechte und Pflichten gehen auch auf die Erben beider vertragsschließenden Teile über". Die Erben sind jedoch berechtigt, „binnen einem Jahre vom Todestage an gerechnet", die Pachtung 3 monatlich zu kündigen. Machen sie von diesem Rechte keinen Gebrauch, so bleibt der Vertrag aufrecht.

XV. Nach Ablauf des Pachtvertrages bleibt *B* das Recht auf Erneuerung desselben unter gleichen Bedingungen, wie sie von dritter Seite angeboten

Digitized by Google

werden, gewahrt, wenn er binnen 10 Tagen nach geschehener Aufforderung sich hierüber rechtsverbindlich äußert.

XVI—XVII. Übernahme der Vertragskosten und Stempel durch den Pächter.

Nr. 7.[1])

Vertrag

„welcher zwischen der **k. k. priv. Kaiser Ferdinands-Nordbahn** in Wien einerseits und dem Herrn ... in ... anderseits abgeschlossen wurde.

§ 1. Die .. bahn hat dem ... über dessen Ansuchen in der Station ... nach Maßgabe des beigehefteten, einen integrierenden Bestandteil des gegenwärtigen Vertrages bildenden Situationsplanes auf Nordbahngrund auf dem von letzterem laut Vertrag ... ddto. ... gemieteten Lagerplatze ... den Fortbestand einer dort bestehenden hölzernen Hütte bewilligt sowie auf demselben Lagerplatze die Erbauung eines hölzernen feuersicher mit Dachpappe eingedeckten Schopfens gestattet.

§ 2. Der Bau des genannten Schopfens ist nach dem genehmigten Plane durch einen hierzu autorisierten Unternehmer im Einvernehmen und nach den Anordnungen der Streckenleitung ... auszuführen, wobei die Dachtraufen desselben innerhalb des gemieteten Lagerplatzes zu liegen kommen sollen. — Die Aufstellung von Heizungsanlagen ist in dem neu zu erbauenden Schopfen nicht gestattet. In der bestehenden hölzernen Hütte wird der Weitergebrauch des üblich gewesenen Heizofens ausnahmsweise und auf alleinige Kosten und Gefahr des Platzpächters dann gestattet, wenn den Anforderungen der Feuersicherheit und diesbezüglichen, jederzeit zu respektierenden Anordnungen der genannten Streckenleitung ... seitens der Partei stets entsprochen wird.

§ 3. Die .. bahn wird die erforderliche Baubewilligung und den Benützungskonsens für das herzustellende Objekt selbst einholen. Dagegen verpflichtet sich Herr ... der .. bahn alle Auslagen, welche derselben hieraus ... erwachsen, sofort nach Bekanntgabe bar und voll zu vergüten.

§ 4. Herr ... hat auf eigene Kosten das nach dem genehmigten Plane zu erbauende Objekt sowie die bereits bestehende hölzerne Hütte in einem guten und gefälligen Zustande zu erhalten und allfälligen in dieser Richtung von Seite der .. bahn gestellten Anforderungen sofort und ohne Anspruch auf irgend einen Ersatz zu entsprechen. — Die für diese Bauobjekte entfallenden Steuern samt allen Zuschlägen und Umlagen hat ... aus eigenem zu bestreiten, eventuell derlei von der .. bahn etwa bestrittene Auslagen derselben über Aufforderung sofort zu vergüten.

§ 5. Herr ... ist berechtigt, das im Grunde des gegenwärtigen Vertrages erbaute, desgleichen das bereits bestehende Objekt nur zu eigenem Geschäftsbetriebe zu benützen und ist sonach nicht befugt diese Objekte ohne Zustimmung der .. bahn an dritte Personen, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, zu übertragen, widrigenfalls die .. bahn berechtigt ist, den Vertrag sofort ohne Kündigung für aufgelöst zu erklären. — Für den Fall des Abbruches (der

[1]) Erhalten von Herrn Dr. Hilscher, Sekretär der Kaiser Ferdinands-Nordbahn.

genannten) Objekte bleibt Herrn . . . das Eigentum an den Abbruchsmaterialien vorbehalten."

§ 6. Ablehnung jeder Haftung der Bahn für die Objekte und die darin befindlichen Sachen.

„§ 7. Herr . . . verzichtet ausdrücklich auf den Ersatz eines jeden Schadens, welcher ihm an dem im Grunde des gegenwärtigen Vertrages erbauten beziehungsweise bestehenden Objekte und den darin befindlichen Sachen durch den Betrieb der . . bahn, sei es durch Funkensprühen der Lokomotive, durch Erderschütterung oder aus was immer für einer andern Ursache zugefügt werden sollte. — Hingegen verpflichtet sich Herr . . . der . . bahn jeden Schaden zu ersetzen, welcher der letzteren aus dem Baue und Bestande beziehungsweise aus der Benützung dieser Objekte mittelbar oder unmittelbar erwachsen sollte.

§ 8. Der gegenwärtige Vertrag wird auf unbestimmte Zeitdauer abgeschlossen und erlischt von selbst ohne Kündigung mit dem Ablauf der Gültigkeit des im § 1 erwähnten Vertrages . . . betreffend die Vermietung des Lagerplatzes in der Station. — Beiden Teilen steht es ansonst frei, diesen Vertrag jederzeit vierteljährlich zu kündigen. — Die . . bahn behält sich überdies das Recht vor, den Vertrag achttägig aufzukündigen, wenn dies nach dem allein maßgebenden, keinem Prozeßverfahren unterliegenden Ausspruche der . . bahn Bau- und Betriebsrücksichten der . . bahn erheischen würden. — Außerdem hat Herr . . . die Pachtfläche und zwar im Mobilisierungs- oder Kriegsfalle über diesbezügliche Aufforderung der . . bahn oder der k. u. k. Militärverwaltung sofort und, falls die Pachtfläche im Frieden zu irgend welchen militärischen Zwecken in Anspruch genommen werden sollte, binnen drei Tagen nach erfolgter Aufforderung geräumt zurückzustellen und zu diesem Zwecke auf eigene Kosten die Objekte wegzuräumen und den Status quo ante wieder herzustellen, widrigenfalls dies alles auf seine Gefahr und Kosten durch die . . bahn veranlaßt wird. — Aus keinem dieser Anlässe kann Herr . . . gegen die . . bahn oder gegen die k. u. k. Militärverwaltung einen Anspruch auf irgend eine Entschädigung stellen und leistet hiermit auf das Recht der Einwendung gegen die in diesem Falle festgesetzten Kündigungs- und Räumungstermine Verzicht.

§ 9. Im Falle der Vertragsauflösung hat . . . die genannten Objekte sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den Status quo ante wieder herzustellen, ohne daß demselben hieraus außer dem Anspruche auf . . . . . die Abbruchsmaterialien (§ 5), irgend welche andern, wie immer gearteten Ersatzansprüche gegen die . . bahn zustehen. — Falls die Demolierungsarbeiten, dann die Wiederherstellungen des Status quo ante nicht ohne Verzug bewirkt werden sollten, so steht der . . bahn das Recht zu, auf Kosten und Gefahr des Herrn . . . diese Arbeiten wann und durch wen immer selbst bewirken zu lassen und das gewonnene Material wann und wo immer zu deponieren.

§ 10. Herr . . . ist nicht berechtigt, aus dem rücksichtlich der Erbauung und des Bestandes genannter Objekte auf dem Grunde der . . bahn gemachten Zugeständnisse oder aus der Erlaubnis der Zu- und Abfahrt beziehungsweise des Zuganges zu diesen Bauobjekten gegen die . . bahn ein dingliches Recht abzuleiten."

Digitized by Google

§ 11, 12. Verzicht auf Vertragsanfechtung wegen Verletzung über die Hälfte. Verpflichtung des Pächters zur Alleintragung der Vertragsstempel und Gebühren.

Wien, den 25. August 1902.

Nr. 8.[1])

Erklärung

der k. k. priviligierten Südbahn.

Unter Hinweis auf das von . . . . gestellte Ansuchen, ihm einen Südbahngrund in Wien-Triesterstraße zum Zwecke der Erbauung eines ebenerdigen Wächter-Wohnhauses nebst Pferdestall zu vermieten, wird dieser Grund: „auf unbestimmte Zeit gegen beiderseitige einmonatliche Kündigung vermietet, wenn Sie sich mittels . . . . Reverses . . . . für sich und Ihre Rechtsnachfolger zur Einhaltung nachstehender Bedingungen verpflichten:

1. Beträgt der Mietzins für die in Bestand zu nehmende Grundfläche 20 Kreuzer per Quadratmeter, somit . . . . per Jahr. Derselbe ist in halbjährigen Raten im Vorhinein zu Handen der . . . . Sektion . . . . zu entrichten.

2. Ist das Gebäude nach den der . . . . Direktion . . . . vorgelegten und von dieser zu approbierenden Plänen unter Aufsicht der Ingenieursektion „Wien“ auf Ihre Kosten vollkommen feuersicher und zwar mit feuersicheren Materialien . . . . eingedeckt herzustellen und ist das Gebäude während der Dauer des Bestandes auf Ihre Kosten in gutem, feuersicherem, eingedecktem Zustande zu erhalten.

3. Darf vor der Genehmigung des Projektes durch das . . . . Handelsministerium, welche . . . . die . . . . Bahn zu erwirken hat, mit dem Bau nicht begonnen werden.

4. Haben Sie die auf die Steuerpflicht des fraglichen Objektes Bezug habenden Eingaben selbst zu veranlassen und die Steuer samt Zuschlägen aus Eigenem zu entrichten.

5. Darf ohne Zustimmung der . . . . Bahn die in Bestand genommene Grundfläche beziehungsweise das auf derselben errichtete Gebäude nicht in Afterbestand gegeben oder zu einem anderen Zwecke als den gegenwärtig bestimmten in Verwendung genommen werden.

6. Ist das Gebäude bei Auflösung des . . . . (Vertrages) ohne irgendwelchen wie immer Namen habenden Entschädigungsanspruch zu entfernen und der Grund an die Bahn, so wie er seinerzeit übernommen wurde, zurückzustellen.“

7. Tragung der Stempel und Gebühren durch den Bestandnehmer.

Wien, 8. November 1894.

---

[1]) Abschrift aus einem Akt des k. k. Exekutionsgerichtes Wien; erhalten von Herrn Gerichtssekretär Dr. v. Würth.

Nr. 9.[1])

Note

der **Inspektion des k. k. Praters** an das k. k. Exekutionsgericht Wien, vom 13. März 1901.

mit der Bitte um Verständigung vom Feilbietungsedikt (in einem konkreten Falle) bezüglich einer „Praterhütte" mit dem Bemerken:

„daß Praterhütten zum Zwecke des Weiterbestandes und Geschäftsbetriebes in denselben nur mit Genehmigung des Obersthofmeisteramtes Seiner k. u. k. Apostolischen Majestät erworben werden können.

Zur Erlangung dieser . . . . Genehmigung ist erforderlich:

1. Daß der Ersteher nach Wien zuständig, vollkommen unbescholten und auch die erforderliche Befähigung zum Geschäftsbetriebe besitzt;

2. daß derselbe eine Pachtübertragungsgebühr . . . . von . . . . bei der Inspektion des Praters gleichzeitig mit der Überreichung des Gesuches um die . . . . Bewilligung zur Fortsetzung des rücksichtlich der Praterhütte Nr. . . . bestehenden Grundpachtvertrages erlegt;

3. ist der Ersteher auch gehalten, sich allen in Betreff der Verpachtung von Grundstücken für Praterhütten und dem Geschäftsbetrieb daselbst bestehenden Vorschriften zu unterwerfen;

4. im Falle des exekutiven Verkaufes der Pachthütte . . . . darf in derselben ein Wirtsgesebäft nicht mehr betrieben werden.

Wenn vom . . . . Obersthofmeisteramte der Abschluß des Grundpachtvertrages mit dem Ersteher . . . . nicht genehmigt wird, ist derselbe verpflichtet, die (Hütte) innerhalb längstens 30 Tagen nach dem Tage des Verkaufes zu demolieren und in dieser Zeit hiervon entfallende Abbruchsmaterialien etc. . . . . abzuführen sowie den von der Hütte okkupierten und sonst zu derselben gehörig gewesenen hofärarischen Grund vollkommen gereinigt und planiert bei unbeschädigster Erhaltung der daselbst befindlichen Bäume und Gesträuche an die Inspektion des Praters zurückzustellen."

Nr. 10.[2])

Pachterklärung

„aufgenommen am 30. August 1902 im Bureau der „Allgemeinen österreichischen Bangesellschaft" mit Herrn *C. P.* in Wien.

Derselbe erklärt:

Ich pachte von der . . . . von den ihr gehörigen Gründen im XX. Wiener Gemeindebezirke (Brigittenau) einen Teil der Kat.-Parzelle 3645/5 und 4238/1 im Ausmaße von 1444 Quadratmeter zur Holzablagerung um einen Bestandzins von jährlichen 400 *K*, sage Vierhundert Kronen.

---

[1]) Abschrift aus einem Akt des k. k. Exekutionsgerichtes Wien; erhalten von Herrn Gerichtssekretär Dr. v. Würth.

[2]) Erhalten von Herrn Adolf Hermann, Generalsekretär der Allgemeinen österreichischen Baugesellschaft.

Digitized by Google

Die vorstehende Pachtung beginnt mit 1. November 1902 und erfolgt auf unbestimmte Zeit. Es steht jedoch sowohl mir als auch der .... das Recht zu, diese Pachtung an den in Wien gesetzlichen November-, Februar-, Mai- und August-Kündigungsterminen jederzeit einvierteljährig zu kündigen und hat die innerhalb des gesetzlichen Kündigungstermines erfolgte Aufkündigung zur Folge, daß die fragliche Pachtung mit dem nächstfolgenden 31. Jänner, 30. April, 31. Juli und 31. Oktober endet und das Bestandobjekt an den genannten Tagen rückzustellen beziehungsweise zurückzunehmen ist.

Ich bin nicht berechtigt, an der gepachteten Grundfläche irgend welche Veränderungen vorzunehmen oder Baulichkeiten irgend welcher Art ohne vorherige schriftliche Bewilligung der .... zu errichten.

Die von mir bei Eintritt der Pachtung von der Konkursmasseverwaltung N. übernommenen Baulichkeiten, nämlich: Kanzlei- und Wohnhütte, Brunnen und bestehende Einplankung, die nunmehr mein Eigentum sind, habe ich während der Pachtung auf meine Kosten zu erhalten.

Der vereinbarte jährliche Pachtzins wird in vier gleichen Raten jeweilig am 1. November, 1. Februar, 1. Mai und 1. August eines jeden Jahres einvierteljährig von mir im Vorhinein entrichtet.

Ich verpflichte mich, das Pachtobjekt nach Auflösung des Bestandvertrages in vollkommen planierten Zustande rückzustellen, demnach insbesonders etwaige Unebenheiten, Gruben etc., welche durch Demolierung der Einplankung oder der Baulichkeiten entstanden sind, auf meine Kosten auszufüllen.

Ich verpflichte mich, die in Ansehung der Holzablagerung derzeit bestehenden und künftig erlassen werdenden Vorschriften strenge zu beobachten, ferner die bei eventueller Herstellung von Baulichkeiten erforderliche behördliche Bewilligung selbst und auf meine Kosten einzuholen, die für die bestehenden oder noch zu errichtenden Baulichkeiten entfallenden Steuern und Gebühren sowie auch die aus meinem Gewerbebetriebe erwachsenden Abgaben aus Eigenem zu bestreiten.

Die Grundsteuer wird von der .... als Eigentümerin selbst bezahlt.

Im Falle, daß mir die Bewilligung zur Errichtung einer Baulichkeit auf der gepachteten Fläche von Seite der .... erteilt wird, so verpflichte ich mich, diese Herstellungen bei Ablauf der Pachtung auf meine Kosten zu entfernen, widrigens die Verpächterin berechtigt ist, die fraglichen Baulichkeiten, ohne zu einer Aufbewahrung des diesbezüglichen Materiales verpflichtet zu sein, zu entfernen und die diesbezüglichen Kosten von mir hereinzubringen.

Die Demolierung wird so frühe erfolgen, daß die Baulichkeiten an dem Tage, an dem das Pachtobjekt zurückzustellen ist, bereits beseitigt sind.

Die .... ist endlich noch berechtigt, im Falle eines Grundtausches oder Grundverkaufes die vorstehende Pachtung jederzeit 3tägig zu kündigen[1]) und ist in einem solchen Falle der etwa vorausbezahlte Pachtzins für die entsprechende noch nicht abgelaufene Zeit von der Verpächterin zurückzuvergüten.

---

[1]) Diese Vertragsbestimmung wird — wie ich aus der Vergleichung älterer Verträge und deren Ergänzung bei Gelegenheit ihrer Erneuerung ersehe — erst seit jüngster Zeit getroffen.

Aftervermietungen oder Pachtübertragungen sind gänzlich ausgeschlossen.

Die Stempelgebühr zu dieser Pachterklärung wird von mir aus Eigenem bezahlt."

Nr. 11.[1])

„... Bei uns (der **„Wiener Baugesellschaft"**) kommen (Erbbaurechts-) Fälle soviel wie gar nicht vor. Es haben nur einzelne Gemüsegärtner auf den gepachteten Grundstücken ihre Hütten errichtet, die ihnen auch als Wohnung dienen; wir nehmen aber auf diese Art der Bodenbenützung in den bezüglichen Verträgen — insbesondere auch bei der Bestimmung des Pachtschillings und der Vertragsdauer — nicht besonders Bedacht. Vielmehr obliegt allen Pächtern gleichmäßig die Verpflichtung, das Grundstück bei Ablauf der Pachtung (nach 3monatlicher oder 14tägiger Kündigung) vollständig zurückzustellen. Unsere Grundstücke sind zum Zwecke des Wiederverkaufes als Baugründe bestimmt und können wir uns daher auf Erbbaurechtigungen der Pächter nicht einlassen. Dies wissen (diese) auch und richten sich danach ein. Mit allen haben wir die Vereinbarung getroffen, daß sie im Falle der Veräußerung des Pachtgrundes denselben gegen 14tägige Kündigung zu räumen haben. Dies erfordert die Natur unseres Geschäftes."

Nr. 12.[2])

Auszug

aus dem alten Satzbuche des Bezirksgerichtes **Hainfeld.**

[III. 572 vo. E.-Z. 21. Innerhalbbach (alt XXV. 196. 19 f.) C.]

„Infolge gerichtlicher Auflage vom 2. Mai 1837, Nr. 566, wird für Josef Hutterer, Holzknecht, Anna Maria Uxor, der im Original produzierte Pachtkontrakt dto. 15. April 1837, Nr. 566, um einen Hausgrund zum Bau eines Zubauhäusels auf 60 fortlaufende Jahre gegen einen Pauschal-Pachtschilling von 60 Gulden C. M. und insbesondere per 1 Gulden C. M. jährlich für die Sommer- und zweite Herbstweide auf eine Kuh, welcher leere Grund nach Verlauf dieser 60 Jahre, nachdem die Bestandteile des Zubauhäusels von den Pächtern willkürlich verwendet und abgebrochen werden können, den Hausbesitzern wieder zurückzustellen ist ... auf obige Behausung ... einverleibt.

Superintabulation: Infolge gerichtlichen Protokolles und Auflage vom 17. März 1847, Nr. 656, wird für die neuen Pächter Andreas und Theresia Gauster der Pachtvertrag dto. 15. April 1837 um dieses Zubauhäusel auf die noch übrige Zeit von 50 Jahren mit allen Rechten der früheren Pächter ... auf diesen bestehenden Satz ... superintabuliert.

Supereinverleibt für Andreas Gauster allein infolge Auflage vom 9. September 1858, Z. 1600.

Im Grunde des Einantwortungserlasses dto. 6. Mai 1858, Z. 674, wird

---

[1]) Aus einem Schreiben des Herrn Dr. Josef Illinger, Sekretär der „Wiener Baugesellschaft", vom 22. November 1903.

[2]) Erhalten von Herrn Bezirksrichter Dr. Julius Schönwiese in Hainfeld.

der Supereinverleibung des Eigentums bei dem Nutzungsrechte aus dem Pachtvertrage vom .... nach Theresia Gauster bei dem Zubauhäusel auf dem Grunde des ... zu Gunsten des Witwers Andreas Gauster bewilligt."

Nr. 13.[1])

Duckhütten im Wiener Walde.

Mit Note vom 27. August 1852 reklamierte die k. k. Gutsverwaltung Purkersdorf, infolge Auftrages des k. k. Ministeriums für Landeskultur und Bergwesen vom 10. August 1852, Z. 11.686/1344, beim k. k. Bezirksgerichte Baden gegen Verkäufe von Duckhütten ohne Zustimmung der k. k. nied.-österr. Forstdirektion (früher: Waldamt). In derselben schilderte es Entstehung und Zweck des Duckhüttenwesens — im übrigen in Übereinstimmung mit den Angaben im „Berichte des k. k. Ackerbauministeriums für 1869/74", (Wien 1874), S. 122 ff. — und schloß zur Charakterisierung der Rechtsverhältnisse der Duckhüttler folgendes — schon lange vor 1848 gebräuchlich gewesenes — Formulare bei.

„Wohnungslicenz.

Das **k. k. Nied.-österr. Waldamt** gestattet hiermit dem . . ., daß derselbe die Duckhütte Nr. . . in der Gegend . . . . mit seiner Familie bewohnen, und das dabey befindliche Hausgärtchen per . . . Quadratklafter benützen darf unter folgenden Bedingungen:

I. Ist das hiermit eingeräumte Wohn- und Nutzrecht insoweit als weilig und eine bloße Gnadensache anzusehen, als das Waldamt sich vorbehält, im Falle der aus wichtigen förstlichen oder polizeylichen Rücksichten nothwendig gewordenen Niederreißung dieser Duckhütte das gegebene Wohn- und Nutzrecht wieder zurückzunehmen, so daß in einem solchen Falle der Bewohner derselben nach vorausgegangener halbjähriger Aufkündigung die Hütte verlassen müßte, ohne eine wie immer geartete diesfällige Entschädigung ansprechen zu können.

II. Erhält der Bewohner durch diese Licenz keineswegs ein Eigenthumsrecht auf den ihm eingeräumten Grund und Boden, auf den Ueberbau jedoch nur dann, wenn er erweislicher Maßen diesen Ueberbau auf eigene Kosten hergestellt, oder durch irgend einen Rechtstitel an sich gebracht hätte. Er darf daher die Duckhütte und den etwa dabey befindlichen Nutzgrund ohne obrigkeitliche Bewilligung weder verpfänden, noch verkaufen, vertauschen, verschenken noch sonst belasten, oder auf was immer für eine Art einem Anderen abtreten, noch endlich durch eine letztwillige Anordnung hierüber verfügen.

III. Ist der Bewohner verpflichtet, zu jeder Zeit auf Anforderung des .... Waldamtes sich gegen Entrichtung des bestehenden Holzhackerlohnes zur Holzarbeit gebrauchen zu lassen. Jeder, der Duckhütte oder dem Grunde auf was immer für eine Art zugehende Schaden und deren Erhaltungskosten treffen den Bewohner allein, sowie auch er alle darauf entfallenden landes-

[1]) Die nachfolgenden Auszüge entstammen einem Präsidialakt des k. k. Bezirksgerichtes Baden, in welchen mir der Vorsteher Herr Landesgerichtsrat Freiherr v. Handel-Mazzetti Einsicht gewährt hat.

Digitized by Google

fürstlichen oder sonstigen Giebigkeiten oder etwaige Gemeindebeiträge aus Eigenem zu bestreiten hat.

IV. Darf der Bewohner keinen Zubau ohne vorläufig erwirkte Bewilligung des .... Waldamtes vornehmen, widrigens ein solcher Zubau auf Kosten des Bewohners ohne weiters niedergerissen werden würde.

V. Hat der Bewohner jährlich an Inleut-Robothgeld einen Beitrag von 36 Kreuzern Con.-Münze an die waldämtlichen Renten zu entrichten.

VI. Wird von Seite des Waldamtes gegen genaue Erfüllung der oben erwähnten Bedingungen und mit Ausnahme des im § 1 bezeichneten dringenden Nothfalles dem Bewohner, seinem Weibe und Nachkommen das Wohn- und Nutzrecht von der Eingangs erwähnten Realität auf Lebenszeit zugestanden."

* * *

Hierzu bemerkt dann die Note: „.... (es) waren und konnten auch diese Duckhütten nie ein Gegenstand des Grundbuches sein, und sind sie daher nur bewegliche Güter, mit denen ohne Vorwissen der Forstdirektion keine Veränderungen stattfinden dürfen, weswegen auch ... gar nie Mortnar- oder Laudemial- und Gewährtaxen waren. Wegen Bewohnung dieser Dh. ... werden noch fort Wohnungslicenzen nach dem vorliegenden Formulare ausgefolgt."

Der Inhalt des Punktes V auch nach 1848 wird folgendermaßen aufgeklärt: „.... Sämmtliche vier k. k. Grundentlastungs-Bezirkskommissionen .... anerkannten, daß da die erwähnten Dh. nie ein Gegenstand des Grundbuches waren, ihre Bewohner ein sog. Inlent-Robothgeld .... lediglich nur für die bewilligte Bewohnung .... immerhin zu entrichten hatten, dieses Robothgeld daher auch nicht unter jene .... gehöre, die laut des Allh. Patentes vom 7. September 1848 .... aufgehoben sind, dieses fragliche Inleut-Robothgeld, welches richtiger Zinsgeld heißen sollte, daher .... fortzuentrichten ist".

Die Note schloß daher mit der Bemerkung, daß die Duckhütten auch künftighin als Fahrhabe zu behandeln seien, was speziell auch bei Gebührenbemessungen im Falle von Besitzveränderungen zu beachten sei.

* * *

Die Praxis bewegte sich denn auch durch 50 Jahre in diesen Bahnen. Erst mit Note vom 4. Juni 1901 fragte das Bezirksgericht Baden neuerdings an: ob die obigen Rechtsverhältnisse keine Änderungslisten hätten.

Diese Frage wird in der Note der k. k. Forst- und Domänendirektion vom 18. Juni 1902, Z. 8209/01, verneint. Die Zahl der Duckhütten im Wiener Walde habe sich zwar — durch ihre Einlösung von Seite des Ärars oder durch Abverkauf der Hausstellen an die Hausbesitzer — von 191 im Jahre 1875 auf 48 (und zwar in Tulnerbach 2, in Preßbaum 7, in Neuwaldegg 1, in Klausen-Leopoldsdorf 19, in Wiener-Neustadt 11, in Lammerau 8) vermindert, deren

Besitzer zum Teil zwischen 40—1 Kronen jährlichen Pachtzins, in 11 Fällen aber gar keinen entrichten. „Hinsichtlich der noch existierenden Duckhütten (aber) sind zum Teil noch immer dieselben Verhältnisse aufrecht wie .... 1852 ... Zum Teil sind jedoch an Stelle der alten Reverse neue getreten ... In letzterem Falle enthalten die Reverse nur die auf Überlassung des Baugrundes, die Widerruflichkeit derselben und die Verpflichtung zur ärarischen Waldarbeit bezüglichen Bestimmungen, während die Kulturgründe mittels gewöhnlicher Bestandverträge in Bestand gegeben werden. Besondere Normativbestimmungen, welche formell die Verhältnisse aller Duckhütten regeln würden, sind in der Zwischenzeit nicht getroffen worden. Vielmehr werden die sich nötig ergebenden Abänderungen .... bezirksweise, selbst fallweise zur Durchführung gebracht."

Nr. 14.[1])

Superädifikatsverhältnisse im Gerichtssprengel Gföhl

„kommen vor: in der Gemeinde **Wolfshoferamt**[2]) (die Kolonien Loibersee („Grassethütten"), Steinerne Stiege und Weinstadt); in der Gemeinde **Tautendorferamt**[2]) die „Kasernhütten"; in der Gemeinde **St. Leonhard** am Hornerwald, Kaserne, (gegenwärtig nur noch ein Haus Superädifikat).

Die jährliche Abgabe der Gebäudebesitzer schwankt zwischen 1 fl. bis 3 fl. C.-M. Einzelne sollen noch geringere Beträge zahlen .... Außer diesen Abgaben besteht allseits die Verpflichtung, Treiberdienst zu leisten.

Verträge bestehen nicht.

Die Häuser haben die fortlaufenden Konskriptionsnummern. Beim Steueramte werden dieselben für die Bemessung der Hausklassensteuer in besonderer Evidenz gehalten. In Ansehung rückständiger Hausklassensteuer wird nur Mobilar-Exekution geführt.

Die Häuser sind inkatastriert und sind auch grundbücherlich ersichtlich gemacht, so daß der Grundeigentümer auch als Eigentümer der Baulichkeit erscheint.

In Ansehung der Baulichkeiten werden die Rechtsgeschäfte unter Lebenden wie bei Immobilien geschlossen. Bei Übergaben wird zumeist für den Übergeber das Wohnungsrecht (Mitbenützung der Zimmer) und nicht selten auch sonstige Ausnahmeleistungen bedungen. Die Vergebührung dieser Verträge erfolgt (wie von) Fahrhabe, ebenso die Verlassenschaftsabhandlungen.

Ein Realkredit der Superädifikatbesitzer oder die Begründung vertragsmäßiger Pfandrechte ist ausgeschlossen.

Vor dem Jahre 1898 kamen Veräußerungen vor, die gemäß § 347 allg. Ger.-Ordg., betreffend Fahrnisse vorgenommen wurden. Seither hat keine Versteigerung mehr stattgefunden.

---

[1]) Aus einem Schreiben des Herrn Bezirksrichters Heinrich Blumental-(Gföhl).

[2]) In beiden auf Gründen der (ehemaligen Staats-)Herrschaft Jaidhof.

Nr. 15.[1])

Kaufvertrag[2])

„abgeschlossen zwischen Herrn . . ., Müllermeister in Baden einerseits und Herrn . . ., Einspänner-Eigentümer in Wien und Frau . . . dessen Gattin anderseits wie folgt:

1. Herr . . . verkauft und die Ehegatten . . . kaufen das auf den stiftlichen Parzellen Nr. 31 und 32 in der Brigittenau II. Wien erbaute, keine Grundbuchsanlage bildende Superädifikat Haus Nr. . . samt Stallung und sonstigem Zugehör, um den beiderseits vereinbarten Kaufschilling von ö. W. fl. 10.500.

2. Die Übergabe und Übernahme in den physischen Besitz und Genuß erfolgt am 1. März 1897 und haben sich beide Teile über den zu leistenden Bestandzins, die Steuern und sonstigen Abgaben sowie über die zu beziehenden Nutzungen bereits verrechnet und erklären beide Teile aus diesem Titel keinen Ersatzanspuch aneinander zu stellen zu haben."

3. Bestimmungen über die Zahlung des Kaufschillings.

„4. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß das erkaufte Haus ohne den Grund, auf welchem es erbaut wurde, verkauft wird, daß dieser Grund Eigentum des Stiftes Klosterneuburg ist und daß für sie die aus dem Bestandvertrage mit dem Grundeigentümer hervorgehenden Verpflichtungen maßgebend sind.

5. Der Verkäufer ist verhalten, die Käufer sogleich als Mitpächter in den Bestandvertrag über die stiftlichen Parzellen Nr. 31 und 32 Brigittenau mitaufnehmen zu lassen und verpflichtet sich hiermit ausdrücklich, daß wenn der Kaufschillingsrest per fl. 3500 zur Gänze bezahlt ist, zu Gunsten der Käufer auf die ihm noch zustehenden Pachtrechte hinsichtlich des Bestandgrundes Parzelle Nr. 31 und 32 Brigittenau zu verzichten, so daß nach Bezahlung des restlichen Kaufschillings per fl. 3500 die Käufer als alleinige Pächter erscheinen."

6. Verzicht auf Anfechtung wegen Laesio enormis.

„7. Das verkaufte Haus wird von dem Verkäufer so übergeben, wie er es selbst zu besitzen und benützen berechtigt war und übernimmt derselbe über das Ausmaß oder besondere bauliche Beschaffenheit keine Gewährleistung."

8—10. Bestimmungen über die Tragung der Vertragserrichtskosten, Zahl der Vertragsausfertigungen, Modalität der Kaufschillingsrestzahlung.

„11. Während der Dauer von vier Jahren verpflichtet sich der Herr Verkäufer seine Bestandrechte zu Gunsten eines anderen nicht zu veräußern."

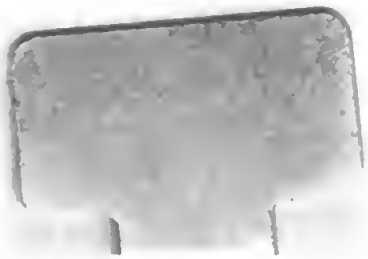
Klosterneuburg am . . . . . 1897.

---

[1]) Erhalten vom Herrn Stiftsanwalt Advokaten Dr. Friedrich Vogel in Klosterneuburg.

[2]) Der Vertrag ist vom Stiftsanwalt entworfen, setzt also die bereits erfolgte Zustimmung des Stiftes zur Veräußerung voraus.

JFE LGX PKb
Bauten auf fremdem Grund :
Stanford Law Library
3 6105 044 563 232



Digitized by Google